

ORU CENTRO HISTÓRICO DE GANDRA

Cidade universitária qualificada, integrada e
atractiva

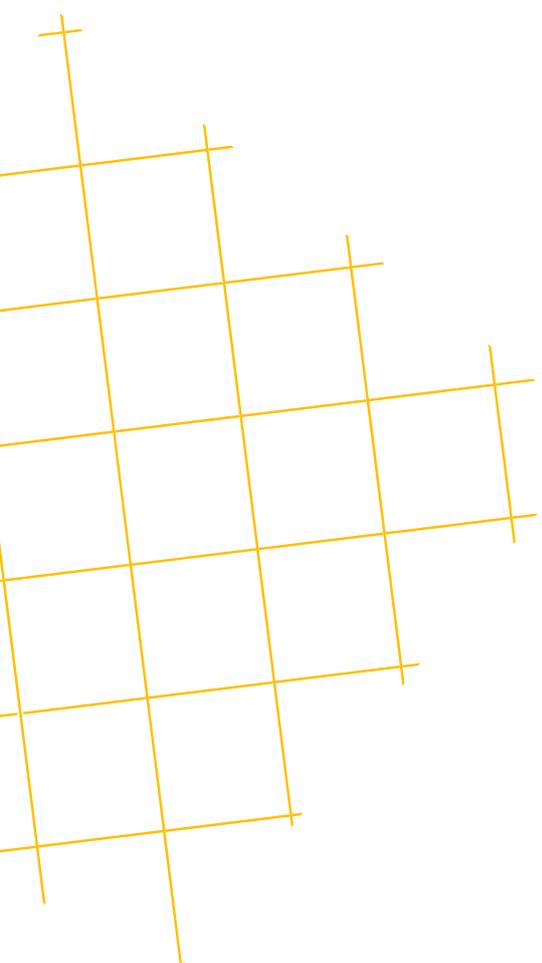
SETEMBRO
2025



CÂMARA MUNICIPAL
PAREDES



global



RESUMO

A ORU incide na ARU do Centro Histórico de Gandra (2,22 km²), cobrindo o núcleo urbano mais denso e parte de Astromil. A ARU soma 5 606 residentes e 1 664 edifícios (83% com 1–2 pisos). Parque maduro (pico 1981–2000) e 46% dos imóveis carecem de reparação, com maior vulnerabilidade a sul. Existem 2 757 alojamentos, ~29% vagos/2.^a residência, e 339 estabelecimentos (vacância ~13%). Fragilidades: segurança rodoviária na Avenida Central, imagem urbana e frentes com devolutos.

A visão passa por afirmar Gandra como cidade universitária segura, limpa e conectada, onde o espaço público qualificado estrutura a vida quotidiana. Reconfiguram-se os eixos principais com atravessamentos seguros e acalmia de tráfego, garantem-se percursos pedonais contínuos e ligações cicláveis entre bairros, campus e centralidades, ativam-se pisos térreos para comércio e serviços de proximidade, e promove-se a reabilitação do edificado. A oferta habitacional reabilitada, com tipologias e rendas adequadas—incluindo soluções para estudantes—sustenta uma economia local viva e uma identidade urbana coesa.



Coordenação: Pedro Chamusca

Equipa técnica: Luís Loureiro, Nuno Martins, Vítor Chamusca

ÍNDICE

ABERTURA	5
1. APRESENTAÇÃO	6
2. A ORU DO CENTRO HISTÓRICO DE GANDRA	9
2.1. Enquadramento e articulação com a ARU	9
2.2. Limites e dados gerais.....	11
2.3. Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana	12
2.4. Âmbito temporal.....	13
CARACTERIZAÇÃO	14
1. A FREGUESIA DE GANDRA.....	15
1.1. Demografia.....	15
1.2. Edificado	17
2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	19
2.1. Contexto	19
2.2. Análise por subsecção estatística	20
2.2.1. Demografia	20
2.2.2. Edificado.....	21
2.2.3. Alojamento	22
2.3. A ARU.....	22
2.3.1. Atividades económicas	22
2.3.2. Edificado.....	23
DIAGNÓSTICO	26
1. PAREDES E A ÁREA METROPOLITANA DO PORTO	28
2. A PERSPETIVA DA COMUNIDADE.....	31
2.1. Principais problemas percebidos	31
2.2. Expectativas e ambições.....	31
2.3. Leitura prospetiva: riscos e oportunidades	31
2.4. Vetores de transformação	32
3. ANÁLISE SWOT	33
ESTRATÉGIA	36

1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS	38
1.1. Visão	38
1.2. Orientações estratégicas	38
1.3. Objetivos	38
1.4. Implementação, prioridades e princípios de gestão	39
1.5. Articulação	41
2. PROGRAMA DE AÇÃO.....	46
3. QUADRO FINANCEIRO	61
4. FONTES DE FINANCIAMENTO.....	63
4.1. Portugal 2030	64
4.2. PRR — habitação, equipamentos sociais e complementos relevantes	65
4.3. Instrumentos financeiros para reabilitação — de IFRRU 2020 a IFRRU 2030	65
4.4. Programas geridos pelo IHRU e políticas de habitação	66
4.5. Outras fontes e complementaridades.....	66
5. APOIOS E INCENTIVOS.....	67
5.1. Benefícios fiscais decorrentes da delimitação da ARU	67
6. MODELO DE GESTÃO	69
6.1. Princípios	69
6.2. Constituição e operacionalização	70
6.3. Acompanhamento e avaliação	72



ABERTURA

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento constitui a proposta de Operação de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Histórico de Gandra, de acordo com o normativo estipulado no regime jurídico da reabilitação urbana (Artigo 17º da Lei nº 32/2012 - RJRU).

Este documento surge na sequência da aprovação municipal do documento referente à proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU). Esta proposta foi aprovada pela Câmara Municipal de Paredes em 2025-02-13 pela Assembleia Municipal de Paredes em 2025-02-26 e publicada no Aviso n.º 9908/2025/2, 2ª Série, n.º 72, de 2025-04-11, tendo sido então remetida para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP.

O RJRU possibilita aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada (o caso do Município de Paredes): numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nestas áreas. Ao optar por esta via o município dispõe de três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada (através de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), prazo após o qual a caducaria a delimitação.

O presente documento diz respeito a esta segunda fase, apresentando todos os conteúdos definidos em sede do RJRU como constituintes do programa estratégico de reabilitação urbana da ORU sistemática do Centro Histórico de Gandra:

- ✦ Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- ✦ O prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- ✦ Definição das prioridades e especificação dos objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- ✦ O programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- ✦ Propostas de modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

- ✳ Apresentação de um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- ✳ Descrição de um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- ✳ Definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- ✳ Menção, se for o caso, da necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definição dos objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

O município de Paredes reconhece a importância da intervenção integrada sobre o território, assumindo como objetivos primeiros das políticas públicas e projetos a implementar a promoção do desenvolvimento de base territorial e a melhoria da qualidade de vida dos residentes e outros “utilizadores” do concelho. Nesta linha de ideias, a reabilitação e regeneração urbana são prioritárias, encarando-se a Operação de Reabilitação Urbana proposta como essencial para o sucesso da estratégia de desenvolvimento do município.

No atual quadro de intervenção, podem identificar-se três fatores críticos para o sucesso da implementação da estratégia municipal. O primeiro decorre das exigências associadas a uma intervenção integrada à escala concelhia e traduz-se na necessidade de assegurar rigor, eficácia e eficiência em todo o ciclo de política pública — da definição de prioridades à execução e monitorização. Impõe-se, por isso, uma clara hierarquização de investimentos, a calendarização realista de projetos, a coordenação intersectorial e inter-escalar (entre freguesias e outras centralidades), bem como a adoção de mecanismos de acompanhamento contínuo com metas e indicadores verificáveis. As Áreas de Reabilitação Urbana já aprovadas e a estratégia de reabilitação urbana em vigor convergem neste desígnio; porém, o valor público só se materializa com uma implementação tecnicamente robusta, uma forte articulação entre operações e a garantia de complementaridade funcional dos diferentes espaços de intervenção, evitando redundâncias e lacunas territoriais. O segundo fator prende-se com a capacidade de mobilização e envolvimento do setor privado e da sociedade civil. A reabilitação urbana, enquanto política de regeneração económica e social, depende da ativação efetiva dos incentivos à reabilitação integral do edificado — habitacional e com usos económicos — e da participação informada dos proprietários, promotores, comerciantes, associações e residentes. Neste âmbito, o município deve estruturar uma estratégia de capacitação e comunicação continuada, que inclua balcões

de apoio técnico, sessões públicas de esclarecimento, guias de boas práticas, instrumentos simplificados de licenciamento/reabilitação e modelos de parceria que partilhem riscos e benefícios. Importa, ainda, fomentar uma cultura de corresponsabilização, ancorada em contratos-programa, compromissos de desempenho energético e regras de qualidade arquitetónica e de acessibilidade universal, reforçando a confiança e a previsibilidade necessárias ao investimento privado. O terceiro fator crítico reside na articulação eficaz entre os diversos instrumentos financeiros e as prioridades de investimento identificadas. Tal articulação requer uma arquitetura financeira combinada e sequenciada — mobilizando oportunidades de financiamento europeias, nacionais e municipais, conjugando subvenções, incentivos fiscais e instrumentos reembolsáveis —, bem como uma gestão ativa do portefólio de projetos, capaz de ajustar cronogramas, mitigar riscos e otimizar taxas de cofinanciamento. Exige-se, para tal, um sistema de governação que assegure alinhamento estratégico, disciplina na execução e transparência na prestação de contas, com relatórios periódicos de progresso, auditoria de resultados e mecanismos de correção atempada de desvios. Só com esta mobilização atenta e permanente de recursos — materiais, financeiros e humanos — será possível transformar a visão definida numa trajetória consistente de desenvolvimento urbano coerente, inclusivo e sustentável em todo o município.

Além disso é fundamental assegurar uma correta apropriação pelos agentes locais – e consequente envolvimento na sua execução – da estratégia de desenvolvimento urbano do município, inscrita em vários documentos estratégicos e normativos, bem como em diferentes operações de reabilitação urbana.

2. A ORU DO CENTRO HISTÓRICO DE GANDRA

2.1. Enquadramento e articulação com a ARU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na sua versão mais recente, estabelece a reabilitação urbana como uma “componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”.

A política de reabilitação urbana a adotar, à escala nacional como na local, assume, por isso, especial importância para o desenvolvimento dos territórios e para a melhoria da qualidade de vida, devendo encontrar soluções capazes de responder a cinco desafios atuais, designadamente os que se encontram inscritos na abertura do diploma do RJRU:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

O Município de Paredes tem atribuído, de forma continuada, centralidade política e técnica à reabilitação urbana, prosseguindo uma agenda de qualificação e valorização do espaço público que encontra lastro em iniciativas de referência e em instrumentos estruturantes de planeamento e programação. Para além das intervenções promovidas no âmbito do instrumento de política “Parcerias para a Regeneração Urbana”, sobressaem as opções consagradas nos instrumentos de gestão territorial — designadamente o Plano Diretor Municipal (PDM) e o Plano de Urbanização (PU) — e a sua operacionalização através do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), no qual se inscrevem o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS/PAMUS) e os planos de ação de regeneração (PARU) e de coesão social (PAICD). Este ecossistema de governação e financiamento, articulado com o regime jurídico aplicável, testemunha uma visão municipal coerente e evolutiva, orientada para cidades mais qualificadas, inclusivas e sustentáveis. É neste quadro que, ao longo dos últimos anos, o Município aprovou a delimitação de trinta Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), ancorando a intervenção pública e o investimento privado num horizonte estratégico claro e verificável.

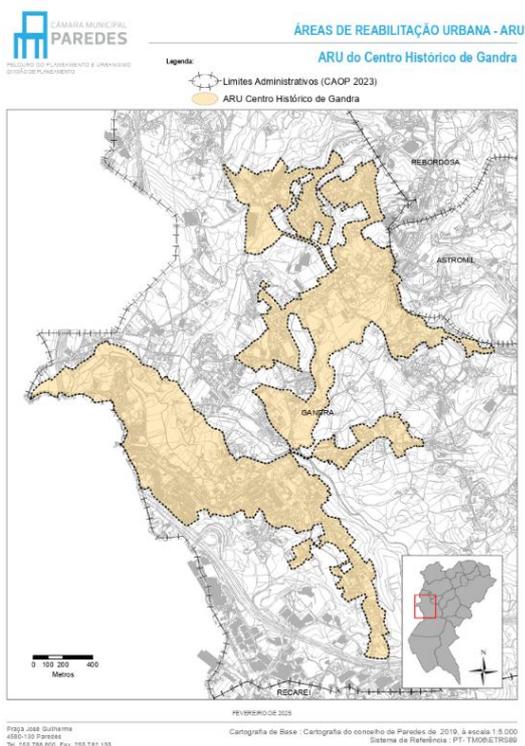
A delimitação das ARU assentou, desde o início, numa perspetiva integrada e abrangente da reabilitação urbana, conjugando, de forma sinérgica, princípios de renovação do edificado, revitalização económica e regeneração do tecido social e espacial. Partiu-se do entendimento, suportado pela experiência europeia e pela evidência nacional, de que a eficácia das políticas urbanas depende menos da acumulação de intervenções setoriais avulsas e mais da coerência de programas integrados, com escala territorial adequada e mecanismos explícitos de coordenação. Nesta linha, a reabilitação do parque construído é indissociável da qualificação do espaço público, da melhoria da mobilidade e acessibilidade, do reforço de equipamentos e serviços de proximidade e da ativação económica e cultural das centralidades. O projeto de delimitação da ARU do Centro Histórico de Gandra corporiza este desígnio: reconhece a necessidade — e as vantagens — de uma estratégia de intervenção integrada e coerente, construída em articulação com os agentes estratégicos do território, apta a potenciar recursos e valores patrimoniais e ambientais, a mitigar bloqueios e vulnerabilidades e, em última análise, a promover desenvolvimento socioeconómico, coesão e qualidade de vida.

Do ponto de vista procedimental e jurídico, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) hoje em vigor prevê, no n.º 3 do artigo 7.º, que a aprovação da delimitação de uma ARU possa preceder a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Tal faculdade tem sido utilizada pelo Município com prudência estratégica: ao aprovar previamente as delimitações, cria-se o perímetro de atuação, estabelecem-se objetivos e benefícios fiscais e prepara-se o terreno para uma programação mais fina, tecnicamente fundamentada e financeiramente exequível, a inscrever na ORU. Esta sequência permite compatibilizar o tempo do planeamento

com o tempo do investimento, articular fontes de financiamento e instrumentos de incentivo e, sobretudo, assegurar que a execução decorre com rigor, eficácia e eficiência, maximizando os impactos em termos de habitabilidade, vitalidade económica e sustentabilidade ambiental. É neste contexto que se elabora, agora, a Operação de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Histórico de Gandra, concebida como peça operativa de um edifício estratégico mais amplo — PDM, PEDU, PMUS, PARU, PAICD — que o Município tem sabido consolidar e mobilizar ao serviço de uma política urbana exigente, prospetiva e orientada para resultados.

2.2. Limites e dados gerais

A área de intervenção coincide na totalidade com a área de aplicação da ARU do Centro Histórico de Gandra. A ARU do Centro Histórico de Gandra localiza-se na freguesia de Gandra e abrange uma área com 2,22 km², correspondendo aos núcleos mais antigos e mais densamente povoados da freguesia, abrangendo ainda à requalificação paisagística da ribeira de Gandra. Administrativamente, abrange ainda parcialmente uma porção de terreno da freguesia vizinha de Astromil, na continuidade do Aglomerado Urbano.



Abrangência territorial da ARU do Centro Histórico de Gandra

2.3. Tipologia de Operação de Reabilitação Urbana

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) consiste no “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”, conforme estabelece a alínea h) do artigo 2º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado através do DL nº 307/2009, de 23/10, alterado e republicado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro. De acordo com o nº 4 do artigo 7º do RJRU, “a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana”. De acordo com o artigo 8º do RJRU, os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples ou sistemática. A “operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” (número 2 do artigo 8º do RJRU). A “operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público” (número 3 do artigo 8º do RJRU).

A ORU a implementar na ARU do Centro Histórico de Gandra será do tipo sistemática, uma vez que se pretende promover uma intervenção integrada de requalificação, revitalização e valorização do espaço, intervindo nos diferentes elementos capazes de promover desenvolvimento e qualidade de vida.

De acordo com o nº 4 do artigo 8º do RJRU, as ORU sistemáticas são enquadradas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). O artigo 16º do RJRU define que “as operações de reabilitação urbana são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana”.

No caso da ARU do Centro Histórico de Gandra entende-se que o procedimento mais adequado é que a ORU seja aprovada através de instrumento próprio. Neste contexto, importa notar que o artigo 17º do RJRU define que a aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Considerando que o artigo 32º do RJRU estabelece que “a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana”, do ponto de vista processual a aprovação da ORU em instrumento próprio é precedida de parecer não vinculativo do IHRU (15 dias), sendo submetida a discussão pública,

nos termos previstos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), produzindo efeitos com a publicação de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

2.4. Âmbito temporal

A operação de reabilitação urbana proposta vigora pelo prazo de 10 anos, em conformidade com o disposto no artigo 20º do RJRU. Durante o período de vigência da ORU serão respeitados os pressupostos inscritos no artigo 20º-A do RJRU referentes ao acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana, que estabelecem que:

- a) A entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.
- b) A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.
- c) Os relatórios referidos nos números anteriores e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.



CARACTERIZAÇÃO

1. A FREGUESIA DE GANDRA

1.1. Demografia

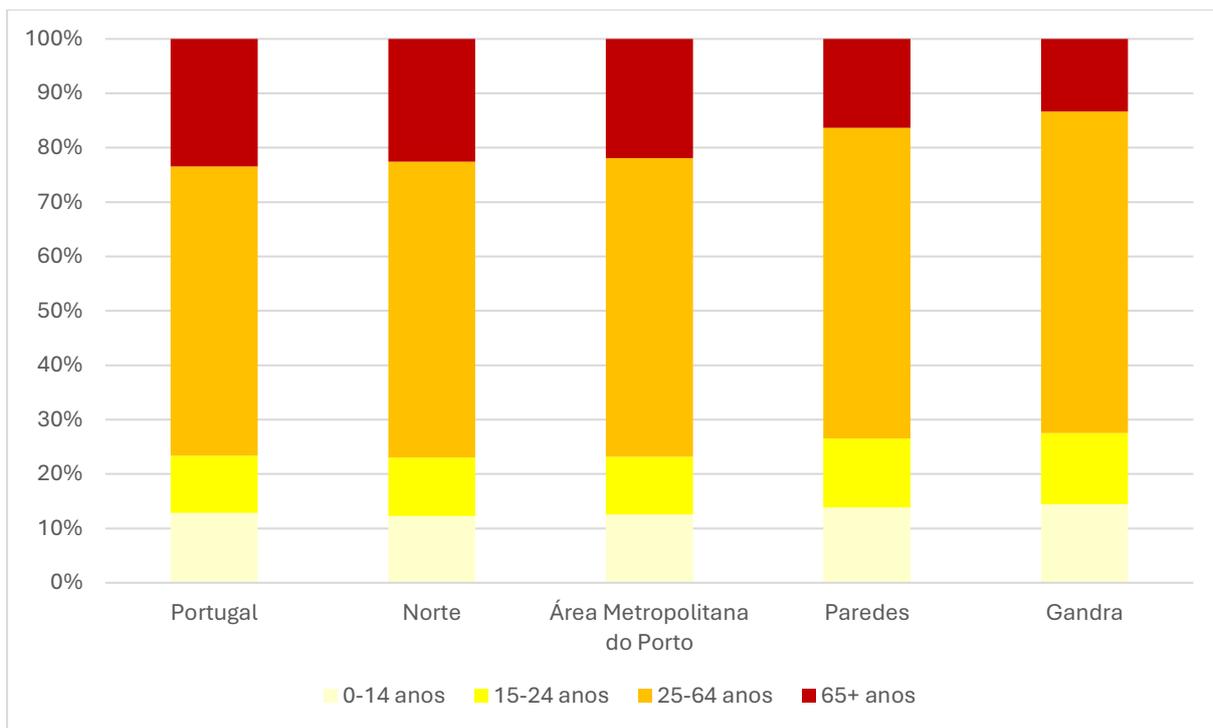
Gandra destaca-se, no contexto municipal e metropolitano, como freguesia claramente urbana e em crescimento de longo prazo: em 2021 regista 6 966 residentes, mais 20,0% do que em 2001 (face a +1,2% no concelho e +0,3% na AMP), embora praticamente estabilizada na última década (-0,1% entre 2011–2021). A densidade populacional é elevada (592,4 hab./km²), acima da média de Paredes (538,1 hab./km²) e muito abaixo do valor metropolitano (850,6 hab./km²), confirmando um tecido residencial compacto, mas não extremo.

	População (2001) (n.º)	População residente (2011) (n.º)	População residente (2021) (n.º)	Varição (2001-2021) (%)	Varição (2011-2021) (%)	Densidade populacional (2021) /Hab./Km ²
Portugal	10 356 117	10 562 178	10 343 066	-0,13	-2,07	112,15
Norte	3 687 293	3 689 682	3 586 586	-2,73	-2,79	168,5
Área Metropolitana do Porto	1 730 845	1 759 524	1 736 228	0,31	-1,32	850,56
Paredes	83 376	86 854	84 354	1,17	-2,88	538,11
Gandra	5 804	6 974	6 966	20,02	-0,11	592,35

Dados demográficos

Fonte: INE

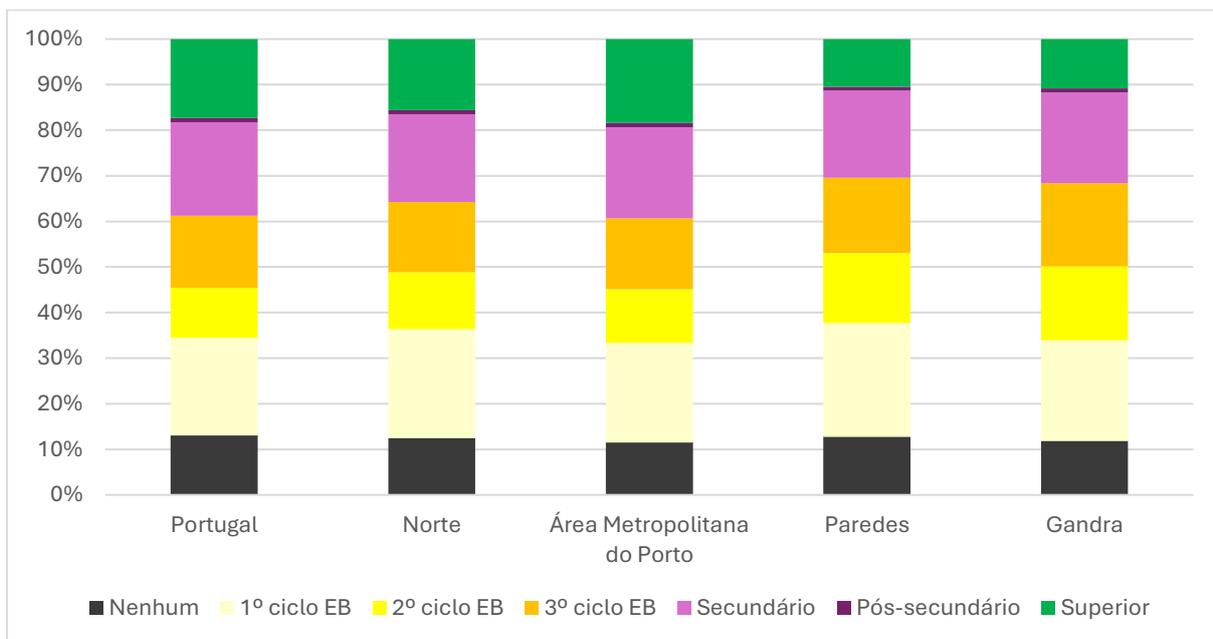
A estrutura etária é dominada pelo grupo 25–64 anos (4 118 pessoas; 59,1%), com jovens 0–14 a representar 14,5% (1 008) e 15–24 anos 13,0% (908); os 65+ somam 13,4% (932). Os indicadores sintéticos traduzem um território relativamente jovem para o padrão municipal: índice de envelhecimento ≈93 (menos de 1 idoso por cada 1 jovem), dependência jovem ≈24,5, dependência idosa ≈22,6 e dependência total ≈47 dependentes por cada 100 ativos — pressões mais moderadas do que as observadas em várias freguesias vizinhas.



Estrutura etária

Fonte: INE

No plano educativo, considerando a população com 15 e mais anos ($\approx 5\,958$ residentes), cerca de 23,3% possui ensino secundário (1 389 pessoas) e 12,6% ensino superior (752), com pós-secundário residual (1,1%), enquanto persistem níveis básicos relevantes (1.º ciclo: 25,8%; 2.º ciclo: 19,0%; 3.º ciclo: 21,3%; sem escolaridade: 13,9%). Este perfil combina uma base ativa robusta e alguma renovação geracional com espaço para continuar a subir qualificações intermédias e superiores.



Níveis de qualificações

Fonte: INE

Em síntese, Gandra é uma freguesia urbana, densa e funcionalmente ativa, que cresceu de forma expressiva desde 2001 e estabilizou na última década; apresenta envelhecimento contido e pressões de dependência moderadas, bem como níveis educativos em progressão, sugerindo como prioridades a mobilidade quotidiana segura, a qualificação do espaço público, a reabilitação/eficiência do parque habitacional e políticas de elevação de competências que consolidem emprego qualificado e capacidade de atração residencial.

1.2. Edificado

O parque edificado de Gandra totaliza 2 152 edifícios em 2021, mais 5,4% do que em 2011 (2 042), revelando um crescimento moderado compatível com a consolidação urbana da freguesia. A densidade de edifícios é de ≈ 183 edif./km² e a densidade de alojamentos de $\approx 281,5$ aloj./km², ambas acima da média concelhia e apenas abaixo do patamar metropolitano, o que se traduz numa malha relativamente compacta e com pressão regular sobre os serviços urbanos e a mobilidade quotidiana.

No plano do estado de conservação, Gandra apresenta um perfil exigente: 46,3% dos edifícios registam necessidades de reparação (acima de Paredes: 43,6%; AMP: 41,3%; Norte: 37,2%), embora a quota de necessidades profundas seja baixa ($\approx 3,2\%$), inferior à média nacional e concelhia. Esta configuração indica predominância de patologias de manutenção e de atualização funcional/energética (envolventes, caixilharias, coberturas, redes técnicas), mais do que situações de degradação estrutural severa; recomenda, por isso, programas de reabilitação leve e média orientados para eficiência energética, acessibilidade e conforto hidrotérmico/acústico.

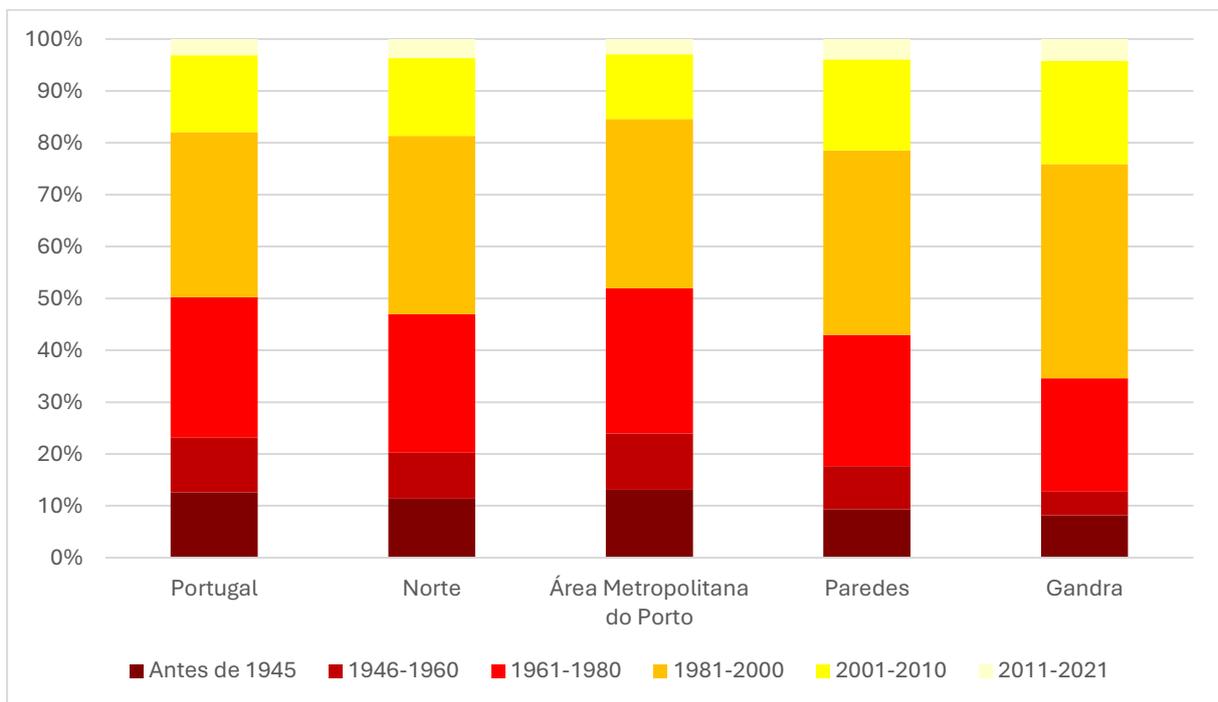
	Edifícios (2011) (n.º)	Edifícios (2021) (n.º)	Variação (2001-2021) (%)	Edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação (2011) (%)	Edifícios com necessidades profundas de reparação (2021) (%)	Proporção de edifícios com necessidade de reparação (2021) (%)	Densidade de edifícios (2021) /n.º/Km ²	Densidade de alojamentos (2021) /n.º/Km ²
Portugal	3 544 389	3 573 416	0,8	4,41	4,56	35,8	38,7	64,9
Norte	1 209 911	1 227 994	1,5	4,61	4,85	37,2	57,7	89,1
Área Metropolitana do Porto	418 038	416 190	-0,4	4,46	4,63	41,3	203,9	410,2

Paredes	23 565	24 204	2,7	5,82	5,42	43,6	154,4	230,5
Gandra	2 042	2 152	5,4	7,05	3,159851301	46,3	183,0	281,5

Dados do edificado

Fonte: INE

A cronologia de construção confirma o carácter recente do parque: 1981–2000 concentra 41,3% dos edifícios (888), seguindo-se 2001–2010 com 19,9% (428) e 1961–1980 com 21,9% (471); os períodos anteriores a 1945 representam 8,2% (176) e 1946–1960 4,6% (98), enquanto a produção 2011–2021 é residual (4,2%, 91). Em termos operacionais, os maiores ganhos concentram-se precisamente nos conjuntos 1961–2010, típicos de défices de isolamento e obsolescência das instalações.



Época de construção dos edifícios

Fonte: INE

O edificado de Gandra combina densidade urbana elevada com crescimento recente e necessidades de reparação sobretudo não profundas, tendo um bloco dominante de 1961–2000 onde se concentram as oportunidades de melhoria energética e funcional. O diagnóstico aponta para programas por tipologias, apoio técnico a proprietários/condomínios e mobilização dos incentivos ARU/IFRRU, articulando a reabilitação do parque com intervenções cirúrgicas no espaço público e nas infraestruturas para reforçar a atratividade residencial e a qualidade urbana.

2. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1. Contexto

A Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Gandra localiza-se predominantemente na freguesia de Gandra, correspondendo aos núcleos mais antigos e densamente povoados da freguesia, incluindo ainda uma região junto à ribeira de Gandra, com vista à sua requalificação urbanística. Abrange ainda uma porção da freguesia vizinha de Astromil, na continuidade do aglomerado urbano. A ARU tem 2,22km² e foi desenhada para incidir sobre o tecido urbano tradicional onde se verificam necessidades de qualificação do edificado, do espaço público e das infraestruturas básicas. A ARU inclui quase a totalidade do lugar de Gandra, que à data dos Censos de 2021 apresentava 6874 habitantes, 2398 agregados domésticos privados, 2111 edifícios e 3267 alojamentos.

A leitura urbanística revela um tecido misto e policêntrico, marcado por eixos radiais e por franjas de expansão residencial dos últimos 40 anos, onde convivem edifícios unifamiliares, pequenos multifamiliares e usos económicos de proximidade. O estado de conservação é heterogéneo: verifica-se a necessidade de reabilitar edifícios envelhecidos (pré-1990) e de qualificar fachadas, coberturas e infraestruturas internas, a par da revalorização dos pisos térreos comerciais e da reestruturação de espaços exteriores de uso coletivo (ruas, pracetas e frentes ribeirinhas). A dimensão e o peso demográfico da ARU recomendam uma estratégia de reabilitação por setores (quadras/bairros), com ênfase na mobilidade pedonal e ciclável, na melhoria da acessibilidade universal, na renaturalização de linhas de água e na criação de uma rede coerente de espaços públicos de estadia, articulando o centro histórico com novas centralidades.

Do ponto de vista social e funcional, a ARU concentra uma parte expressiva dos equipamentos de proximidade e das atividades de serviços, desempenhando um papel estruturante na coesão da freguesia. A intervenção proposta deve, por isso, equilibrar salvaguarda patrimonial, eficiência energética e vitalidade económica, promovendo a mistura de usos e a qualificação do ambiente urbano para residentes, comércio local e visitantes.

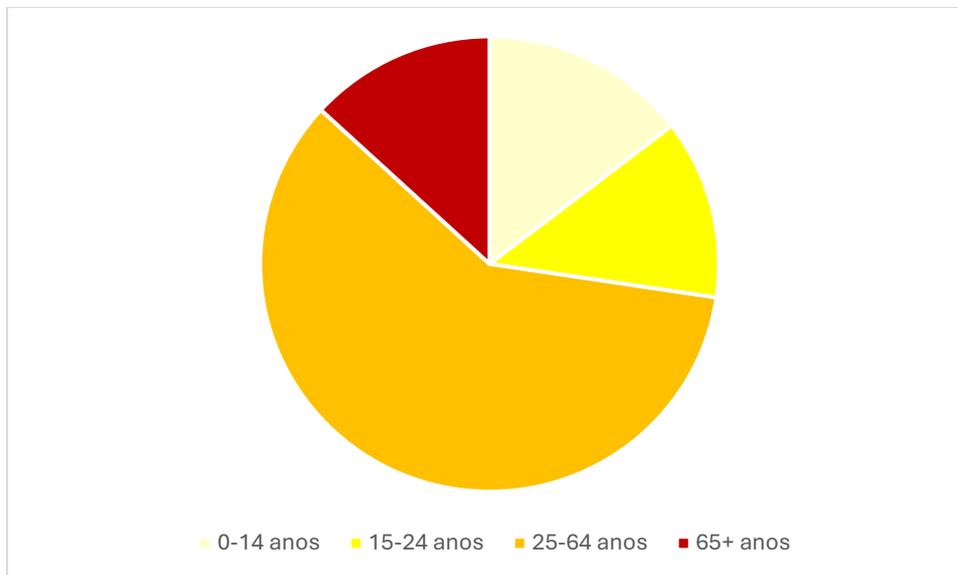
A caracterização apresentada centra-se nos dados considerados mais relevantes para a definição da estratégia, devendo ser complementada pela análise do documento de aprovação da sua delimitação.

2.2. Análise por subsecção estatística

A ARU do Centro Histórico de Gandra integra, total ou parcialmente, 81 subsecções estatísticas que servem de base a caracterização que se apresenta de seguida.

2.2.1. Demografia

Nas subsecções abrangidas pela ARU do Centro Histórico de Gandra residem 5 606 indivíduos, com equilíbrio demográfico ligeiramente favorável ao sexo feminino: 2 871 mulheres (51,2%) e 2 735 homens (48,8%). A estrutura etária é dominada pela população em idade ativa (25–64 anos), que representa 59,5% (3 334 pessoas), enquanto os 0–14 anos somam 14,6% (819), os 15–24 anos 12,8% (715) e os 65+ 13,2% (738).



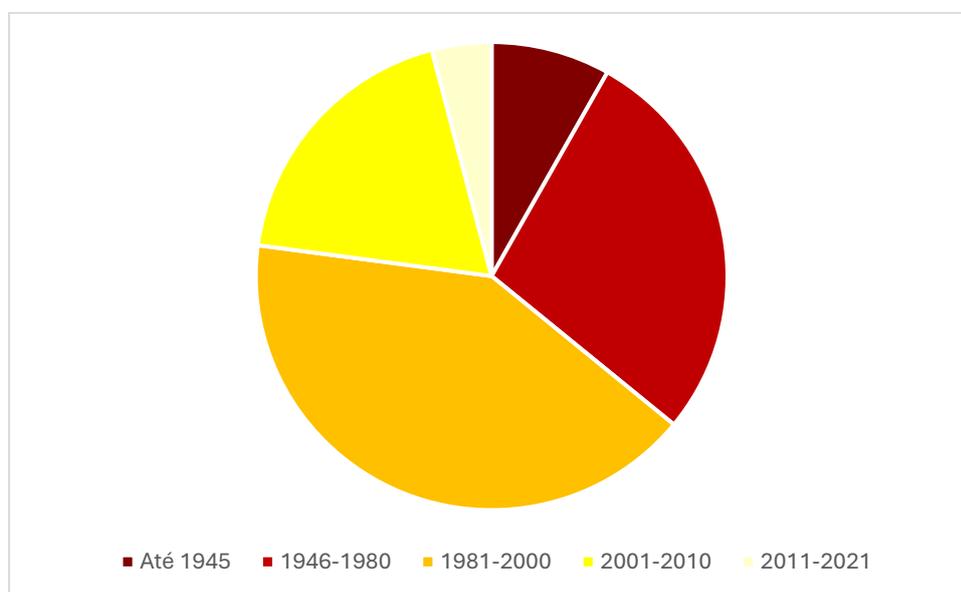
Estrutura etária
Fonte: INE

Os indicadores de dependência apontam para 46,7 dependentes por cada 100 ativos (24,6 jovens e 22,1 idosos por 100 pessoas de 25–64 anos) e para um índice de envelhecimento de 90 (c. 90 pessoas com 65+ por cada 100 com 0–14 anos). O perfil confirma uma centralidade residencial robusta e relativamente jovem para padrões municipais, com base ativa ampla e envelhecimento moderado, recomendando políticas que consolidem a fixação de jovens e famílias (habitação reabilitada e arrendamento acessível, equipamentos e mobilidade quotidiana previsível) a par de serviços de proximidade e envelhecimento ativo para a população sénior.

2.2.2. Edificado

Nas subseções abrangidas pela ARU do Centro Histórico de Gandra identificam-se 1 664 edifícios, configurando um tecido de baixa a média altura com alguma verticalização: 83,4% são construções de 1–2 pisos (1 388 unidades) e 16,6% apresentam 3 ou mais pisos (276), traço coerente com um centro urbano consolidado e frentes mistas residencial-comercial.

A cronologia de construção revela um parque maduro com dois blocos dominantes: 1981–2000 concentra 685 edifícios (41,2%) e 1946–1980 agrega 462 (27,8%); o núcleo pré-1945 é reduzido (136; 8,2%), enquanto as vagas mais recentes têm menor expressão (2001–2010: 313; 18,8%; 2011–2021: 68; 4,1%). Este perfil confirma que a evolução recente assenta sobretudo na reabilitação e adaptação do stock existente, mais do que em nova construção.



Época de construção dos edifícios
Fonte: INE

No estado de conservação, 765 edifícios (≈46%) apresentam necessidades de reparação, valor elevado para um centro urbano e indicativo de manutenção acumulada e obsolescência funcional/energética, com incidência nos conjuntos de 1960–2000. Em termos operacionais, o foco deve incidir em reabilitação “leve a média” das envolventes (coberturas, fachadas e caixilharias), atualização das redes técnicas, eficiência energética e conforto (hidrotérmico/acústico) e acessibilidade, assegurando no núcleo pré-1960 intervenções de salvaguarda seletiva e compatibilização de materiais e técnicas que preservem a imagem do centro histórico.

2.2.3. Alojamento

O parque habitacional do Centro Histórico de Gandra contabiliza 2 757 alojamentos familiares, dos quais 1 963 constituem residência habitual ($\approx 71,2\%$) e 791 são vagos/segunda residência ($\approx 28,7\%$), revelando um stock mobilizável muito significativo para reforçar a oferta mediante reabilitação e adequação funcional. Entre as residências habituais, 1 675 dispõem de estacionamento ($\approx 85,3\%$), indicador compatível com centralidade urbana, mas também com forte motorização.

Quanto ao estatuto de ocupação, predomina a propriedade própria (1 543 alojamentos; $\approx 78,6\%$ das residências habituais), seguindo-se o arrendamento (258; $\approx 13,1\%$), ficando o remanescente em outras situações (comodato/familiares, etc., $\approx 8,3\%$). O rácio propriedade/arrendamento é, assim, de $\approx 6:1$, indiciando um mercado locativo estreito face à dimensão do centro. A dimensão média dos agregados situa-se em $\approx 2,9$ pessoas/alajamento habitual (5 606 residentes/1 963 RH), compatível com a presença de tipologias multifamiliares e alguma verticalização.

O conjunto aponta para uma estratégia centrada em reabilitar fogos vagos (com incentivos ARU e instrumentos financeiros), alargar a oferta de arrendamento a custos comportáveis (incluindo soluções apoiadas e programas de captação/gestão), e melhorar desempenho energético e acessibilidade nos fogos ocupados (envolventes, equipamentos técnicos e elevadores onde possível), assegurando condições para fixar jovens e famílias, apoiar a população sénior e equilibrar o mercado habitacional no perímetro da ARU.

2.3. A ARU

Os dados seguintes são exclusivos do espaço urbano incluído na delimitação da ARU e resultam de levantamento funcional realizado no terreno.

2.3.1. Atividades económicas

A ARU do Centro Histórico de Gandra apresenta um tecido económico denso e diversificado: foram identificados 339 estabelecimentos, dos quais 45 devolutos (vacância $\approx 13\%$), mantendo-se em atividade 294 unidades distribuídas por serviços ($\approx 53\%$), comércio a retalho ($\approx 31\%$) e indústria/armazenagem ($\approx 15,6\%$). Entre os serviços sobressaem a restauração (46 unidades; $15,6\%$), os “outros serviços” (30; $10,2\%$), os serviços de natureza pessoal (27; $9,2\%$), os médicos (15; $5,1\%$), os financeiros (7; $2,4\%$), os educativos (6; $2,0\%$), os religiosos (7; $2,4\%$) e os de reparação automóvel (11; $3,7\%$), aos quais acrescem serviços associativos (5; $1,7\%$) e públicos (2; $0,7\%$). O comércio estrutura-se em várias especialidades — artigos profissionais (22; $7,5\%$), para o lar (21; $7,1\%$), produtos alimentares (16; $5,4\%$), artigos pessoais (12; $4,1\%$), cultura e lazer

(6; 2,0%), automóvel (8; 2,7%), combustíveis (2; 0,7%) e não especializado (2; 0,7%) — completado por duas galerias comerciais (2; 0,7%) e uma unidade de alojamento (0,3%).

Tipo de atividade	Número de estabelecimentos
Alojamento	1
Comércio de artigos de cultura e lazer	6
Comércio de artigos para o lar	21
Comércio de artigos pessoais	12
Comércio de artigos profissionais	22
Comércio de automóveis	8
Comércio de combustíveis	2
Comércio de produtos alimentares	16
Comércio não especializado	2
Galeria comercial	2
Indústria/Armazenagem	46
Outros serviços	30
Restauração	46
Serviços associativos	5
Serviços de natureza pessoal	27
Serviços de reparação automóvel	11
Serviços educativos	6
Serviços financeiros	7
Serviços médicos	15
Serviços públicos	2
Serviços religiosos	7
Devolutos	45

Comércio e serviços

Fonte: Levantamento funcional

O perfil resultante confirma uma centralidade de serviços de proximidade com forte peso da restauração e de um núcleo produtivo relevante (indústria/armazenagem: 46; 15,6%), suportado por um retalho diversificado mas muito fragmentado; as prioridades de política passam por ocupar devolutos e qualificar frentes ativas, reforçar sinalética e estacionamento de curta duração, organizar cargas/descargas, consolidar o “cluster” automóvel (vendas, oficinas e serviços) e articular serviços âncora (saúde, finanças, educação) com percursos pedonais seguros para ampliar permanência e gasto local.

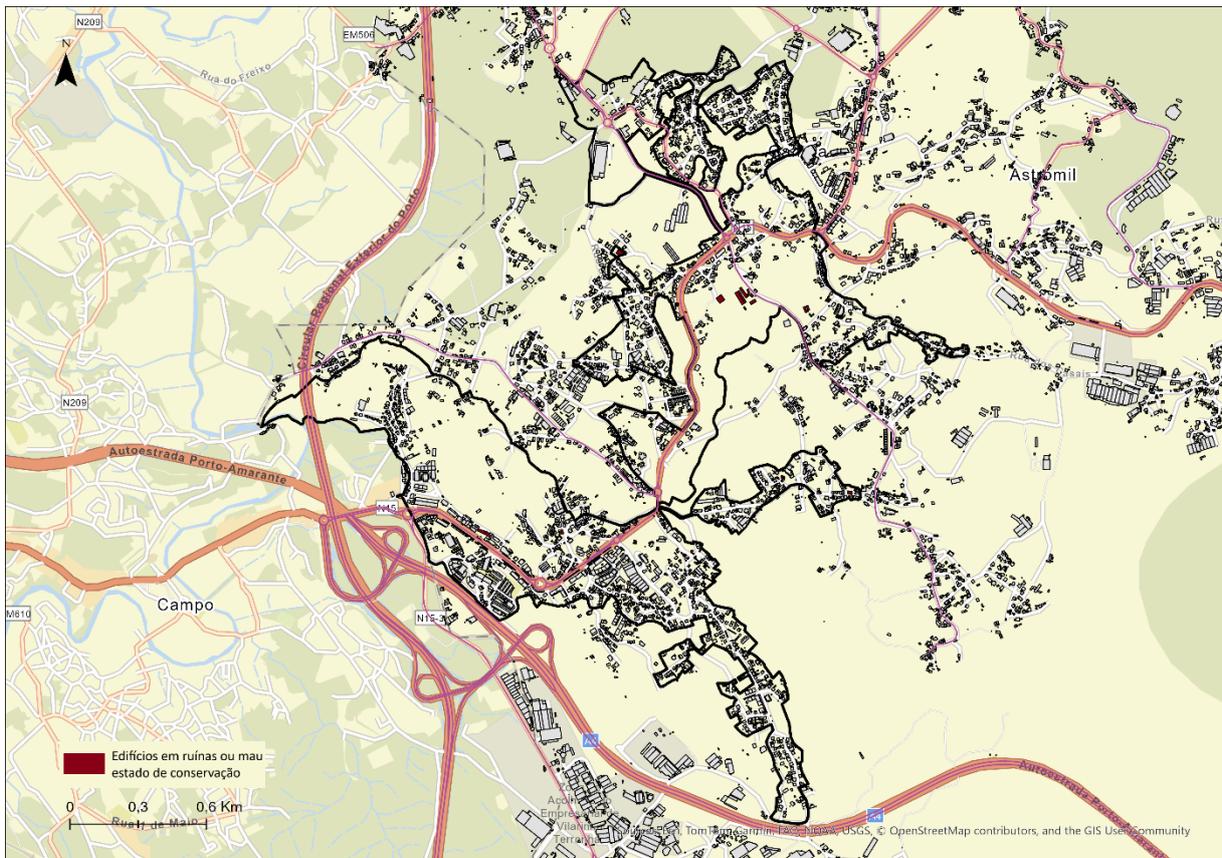
2.3.2. Edificado

O levantamento do estado de conservação do edificado realizado no Centro Histórico de Gandra em 2021 abrangeu 1 421 imóveis. O parque apresenta uma condição heterogénea, mas

maioritariamente estável: 564 edifícios (39,7%) encontram-se em bom estado e 233 (16,4%) em excelente, perfazendo 56,1% sem necessidades relevantes de intervenção (excluindo 38 em obra, 2,7%). Num patamar intermédio surgem 500 edifícios (35,2%) classificados como razoável – a necessitar de manutenção, sinalizando trabalhos programados de conservação e melhoria de desempenho (envolventes, caixilharias, coberturas, patologias de humidade e conforto térmico/acústico). Os casos críticos representam 6,0% do universo — 22 em mau (1,5%), 53 em péssimo (3,7%) e 11 em ruína (0,8%) — e exigem intervenção prioritária por razões de segurança e salubridade.

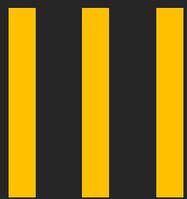
No setor Norte (879 imóveis) o desempenho é mais favorável: bom e excelente totalizam 66,1% (398 e 183 imóveis, respetivamente), o grupo razoável é 26,9% (236) e os críticos somam 4,3% (30 em péssimo e 8 em ruína), com 24 em obra (2,7%). Já no setor Sul (542 imóveis) observa-se maior vulnerabilidade: bom e excelente ficam pelos 39,9% (166 e 50), o razoável atinge 48,7% (264) e os críticos sobem para 8,9% (22 em mau, 23 em péssimo e 3 em ruína), com 14 em obra (2,6%).

O trabalho de campo realizado em setembro de 2025 identificou a existência de oito ruínas e de dezasseis construções em mau estado de conservação.



Edifícios em ruínas ou mau estado de conservação
 Fonte: levantamento funcional (2025)

Em termos operacionais, o diagnóstico recomenda: (i) manutenção preventiva e reabilitação leve/média para o vasto grupo “razoável”, incorporando eficiência energética e acessibilidade; (ii) plano de ação rápida para os 86 casos críticos (mau, péssimo e ruína), com acompanhamento técnico e enquadramento nos instrumentos da ARU (apoios municipais, benefícios fiscais, IFRRU/financiamento reembolsável); (iii) aceleração das obras em curso para reentrada célere em uso; e (iv) foco reforçado no setor Sul, onde a incidência de patologias e de manutenção acumulada é superior, articulando as intervenções no edificado com a qualificação de frentes urbanas e do espaço público.



DIAGNÓSTICO

Cidade universitária, com uma margem de crescimento significativa.

Centro urbano denso e relativamente jovem, com massa crítica de serviços e presença universitária

Fragilidades de mobilidade e imagem urbana, e frentes com devolutos penalizam a atratividade.



1. PAREDES E A ÁREA METROPOLITANA DO PORTO

O enquadramento metropolitano estabelece uma narrativa de cidade-região que Paredes incorpora e operacionaliza: do lado das características, diversidade territorial e património ambiental; do lado dos desafios, coesão social, descarbonização, inovação e mobilidade sustentável; do lado das expectativas, uma trajetória de requalificação urbana e de reforço de centralidades capaz de melhorar bem-estar, competitividade e sustentabilidade, em plena consonância com a Estratégia AMP 2030 e outros documentos de escala regional ou local.

A Estratégia AMP 2030 organiza-se em três níveis — visão, desafios e eixos de intervenção — concebidos para garantir alinhamento com as agendas Norte 2030, Portugal 2030 e PRR, bem como com as políticas europeias de coesão, clima e transição digital. Esta arquitetura visa articular recursos, competências e complementaridades intermunicipais, reforçando a consistência do modelo de desenvolvimento metropolitano e a eficácia da ação coletiva num quadro de financiamento competitivo e orientado a resultados. A visão assume, para 2030, uma metrópole resiliente, coesa e socialmente inclusiva, ambientalmente regenerada, competitiva e inovadora, culturalmente estimulante e cosmopolita, com capacidade de oferecer qualidade de vida e oportunidades para todos, afirmando-se como polo polarizador do Noroeste Peninsular.

Do ponto de vista estrutural, a AMP evidencia elevada diversidade funcional e territorial e um património ambiental distintivo, com uma frente atlântica extensa e ativos naturais cuja valorização é estratégica tanto para a qualidade de vida das populações como para a atratividade residencial e turística. Ao mesmo tempo, os padrões de mobilidade e energia colocam desafios significativos: a repartição modal é dominada pelo automóvel nas deslocações internas, com tempos e distâncias médias que pressionam a rede viária, e o consumo energético e as emissões metropolitanas estão fortemente ancorados nos transportes e no edificado, exigindo respostas robustas em eficiência, descarbonização e gestão inteligente de infraestruturas.

Neste contexto, a estratégia metropolitana não se limita a projetar novos investimentos, mas assume a necessidade de reorientar programas e corrigir insucessos, introduzindo inflexões que acelerem a mitigação climática e a transição para uma mobilidade menos carbónica. A AMP 2030 identifica quatro desafios de longo prazo, interdependentes: construir uma metrópole inclusiva, saudável e resiliente; promover uma metrópole próspera, criativa e inovadora; assegurar uma

metrópole verde e de baixo carbono; e consolidar uma metrópole colaborativa, multinível e conectada. No domínio climático-ambiental, a estratégia enfatiza a integração de serviços dos ecossistemas, a densificação inteligente com reforço do verde urbano, a adaptação a ondas de calor e precipitações extremas, a gestão eficiente de água, resíduos e energia, e a transferência modal na mobilidade — pilares que exigem planeamento urbano exigente e mudança de comportamentos, a par da inovação tecnológica. No plano económico, a regeneração inclusiva e sustentável passa por transições digital e industrial (Indústria 4.0), pela qualificação ao longo da vida e por ecossistemas de empreendedorismo e transferência de conhecimento, com subida nas cadeias de valor e captação de investimento e talento em lógicas de proximidade. Por fim, a governação metropolitana — enquanto condição instrumental — deve compatibilizar planeamento, execução, monitorização e avaliação, articulando fundos europeus e operações integradas de base territorial e reforçando a cooperação intermunicipal e a participação cidadã. A posição de Paredes neste sistema é a de um município charneira na transição entre a coroa urbana da AMP e o Tâmega e Sousa, com morfologia urbano-industrial difusa, povoamento tendencialmente disperso e uma base produtiva com forte tradição industrial; este quadro reforça a importância de políticas de qualificação do “disperso” e de consolidação de centralidades, com atenção à mobilidade quotidiana e à dotação de serviços de proximidade. No plano estratégico local, o PEDU de Paredes assume como objetivos a mobilidade urbana sustentável (alargar o papel da cidade de Paredes como centro charneira entre AMP e Sousa, qualificar infraestruturas para modos suaves e reforçar o transporte coletivo), a regeneração urbana (reabilitar edificado preservando valores patrimoniais, qualificar o disperso e reforçar centralidades, dinamizar o comércio e afirmar a marca territorial) e a coesão social (habitação e equipamentos em áreas vulneráveis, empregabilidade e inclusão), alinhando-se expressamente com as orientações regionais e metropolitanas. A proposta metropolitana de “qualificar o disperso”, densificar com mistura de usos, fortalecer comunidades e redes de proximidade e promover estilos de vida saudáveis encontra tradução direta nas linhas de ação municipais que articulam desenho urbano, mobilidade ativa, reabilitação energética e programação cultural. Assim, as expectativas para o ciclo 2025–2030 podem ser sintetizadas em três planos convergentes. No plano urbano-ambiental, espera-se que Paredes contribua para a meta “metrópole verde e de baixo carbono” por via de projetos de redução de emissões, reforço de sombreamento e verde urbano, drenagem sustentável, reabilitação energética do edificado e melhoria do desempenho do ciclo urbano da água. No plano da mobilidade e conectividades, a priorização de atravessamentos seguros, continuidade pedonal, redes cicláveis de curta distância e integração do transporte coletivo visa reduzir sinistralidade, tempos de acesso e dependência automóvel, tornando previsível a circulação quotidiana no sistema metropolitano.

No plano socioeconómico, a regeneração de centralidades, a ativação de pisos térreos e o suporte a cadeias de valor locais, combinados com qualificação de competências e inclusão, devem reforçar a resiliência económica e a atratividade residencial.

A governança e o financiamento — ancorados na compatibilização entre fundos europeus, nacionais e recursos municipais — constituem a infraestrutura imaterial que permitirá converter estratégia em resultados observáveis, com mecanismos de monitorização e prestação de contas à escala metropolitana e municipal.

2. A PERSPETIVA DA COMUNIDADE

2.1. Principais problemas percebidos

O problema âncora identificado é a insegurança rodoviária nos eixos principais, com especial incidência na Avenida Central, onde a combinação de elevada intensidade de tráfego, défices de atravessamentos pedonais, sinalização noturna insuficiente e ausência de medidas de acalmia resulta em acidentes e percepção generalizada de risco. A isto somam-se assimetrias intra freguesia (ruas periféricas com falta de passeios e manutenção deficiente), lacunas nos transportes públicos e uma imagem urbana prejudicada por sujidade, recolha de resíduos irregular e jardins/áreas verdes sem manutenção.

No edificado, a presença de imóveis devolutos e inacabados fragiliza frentes urbanas e transmite sensação de abandono, com impacto negativo na atração de comércio e serviços. Do ponto de vista económico, parte do comércio reporta dificuldades de acessibilidade e estacionamento (p. ex., linhas contínuas que alongam percursos e dissuadem paragens de curta duração), o que agrava a erosão da base de clientes. A existência de animais errantes reforça a percepção de desordem no espaço público.

2.2. Expectativas e ambições

Os atores locais aspiram a uma cidade universitária mais segura, limpa e bem conectada, capitalizando o papel das residências estudantis e a presença do ensino superior para dinamizar a economia local, a cultura e os serviços. Ambiciona-se rede de espaços verdes e parque urbano estruturante que qualifique o conforto climático e os usos de lazer; melhorias nos transportes públicos (incluindo integração com soluções ferroviárias regionais) e requalificação de frentes ribeirinhas. No tecido construído, espera-se a reabilitação de imóveis devolutos, a ativação de pisos térreos e uma paisagem urbana coerente e cuidada.

2.3. Leitura prospetiva: riscos e oportunidades

A persistência de insegurança viária e de serviços urbanos irregulares (limpeza, resíduos) pode cristalizar uma narrativa de desatenção e afastar residentes e investimento. A manutenção de

imóveis devolutos nos eixos principais produz efeitos de arrastamento sobre comércio e valor imobiliário.

A massa crítica estudantil e a residência universitária criam procura de habitação, restauração e serviços, abrindo espaço a um ecossistema de negócios de proximidade e de cultura jovem. Intervenções no desenho viário com enfoque em sistemas seguros podem reduzir drasticamente sinistralidade e requalificar o espaço, integrando passeios, travessias, paragens e sombra. A renaturalização de linhas de água e a criação de um parque urbano funcionam como infraestrutura de bem-estar e de adaptação climática.

2.4. Vetores de transformação

A comunidade identifica vários fatores essenciais para a qualificação e melhoria do espaço da ARU, com especial destaque para:

- ✦ Mobilidade segura e acessível. Requalificar eixos estruturantes com atravessamentos seguros, acalmia de tráfego e continuidade pedonal; preencher lacunas de passeios em áreas periféricas; ajustar sinalização e esquemas de acesso/estacionamento para apoiar o comércio.
- ✦ Serviços urbanos fiáveis. Estabilizar frequências e rotas de limpeza e resíduos; reforçar lavagem de arruamentos; criar ilhas de deposição acessíveis e combater deposição indevida.
- ✦ Reabilitação e ativação de frentes. Inventariar e intervir em imóveis devolutos; promover ocupação de pisos térreos com usos geradores de movimento; apoiar reabilitação energética e conforto habitacional adequada a estudantes e jovens trabalhadores.
- ✦ Verde urbano e água. Criar parque urbano estruturante; desenhar corredores de sombra; renaturalizar ribeiras com percursos de lazer e bacias de retenção.
- ✦ Universidade cidade. Programar iniciativas campus bairro; articular habitação estudantil com oferta de serviços e cultura; estimular inovação e empreendedorismo local.
- ✦ Gestão do espaço público e bem-estar animal. Implementar medidas integradas de controlo de animais errantes, esterilização e adoção responsável; reforçar fiscalização do espaço público e educação cívica.

3. ANÁLISE SWOT

Forças

- Centralidade urbana consolidada com 5 606 residentes na ARU, malha compacta e massa crítica para sustentar comércio e serviços.
- Perfil demográfico relativamente jovem (25–64: 59,5%; índice de envelhecimento ≈ 90 ; rácio de dependência $\approx 47/100$), reduzindo pressões sociais.
- Tecido económico denso e diversificado (294 unidades ativas) com âncoras em restauração, saúde, finanças, educação e um núcleo produtivo relevante (indústria/armazenagem).
- Parque habitacional abundante (2 757 fogos) com elevada dotação de estacionamento nas residências habituais ($\approx 85\%$), facilitando a vida quotidiana.
- Parcela significativa do edificado em bom/excelente estado e baixa incidência de casos críticos ($\approx 6\%$), permitindo focar reabilitação leve/média.
- Predomínio de edifícios 1961–2000 e 1981–2000 ($\approx 69\%$), favorecendo soluções padronizadas de eficiência energética e acessibilidade.
- Presença do ensino superior e residências estudantis, gerando procura estável de habitação, restauração e serviços.
- Boas ligações viárias à escala concelhia/metropolitana, ampliando a área de influência comercial.

Fraquezas

- Quota elevada de edifícios com necessidade de reparação ($\approx 46\%$), com maior vulnerabilidade no setor Sul da ARU.
- Parcela muito relevante de fogos vagos/segunda residência ($\approx 29\%$) e mercado de arrendamento estreito ($\approx 13\%$ das RH), limitando rotação e acessibilidade habitacional.
- Défices de segurança rodoviária e de continuidade pedonal nos eixos principais (p. ex., Avenida Central), com atravessamentos e acalmia insuficientes.
- Irregularidade na limpeza e recolha de resíduos e manutenção de áreas verdes, degradando imagem urbana.
-

- Existência de devolutos e inacabados em frentes estratégicas, com impacto na vitalidade comercial e na perceção de segurança.
- Conflitos de cargas/descargas e escassez de estacionamento de curta duração penalizando o comércio de proximidade.
- Dependência do automóvel e oferta limitada de transporte coletivo, gerando congestionamento e emissões.
- Fragilidade de corredores verdes e frentes ribeirinhas, com pouca sombra e baixa resiliência climática.

Oportunidades

- Agendas AMP 2030, Norte/Portugal 2030 e PRR para mobilidade segura, infraestruturas verdes/azuis e reabilitação energética/edificada (IFRRU/benefícios ARU).
- Crescimento e dinamização do polo universitário para ativar arrendamento acessível/estudantil, cultura jovem e ecossistemas de inovação.
- Reocupação de devolutos e dos 791 fogos vagos com programas de incentivo, alargando a oferta e estabilizando o centro.
- Renaturalização de linhas de água e criação de parque urbano estruturante como infraestrutura de bem-estar e adaptação climática.
- Programação e marca “cidade universitária” para reforçar a atratividade e o gasto local.
- Transição digital e logística de última milha (pontos de recolha, Marketplace locais) para modernizar o retalho.
- Melhorias intermodais regionais (ferrovia/autocarro) para reduzir pressão automóvel e ampliar a base de utilizadores do centro.
- Comunidades de energia e soluções de eficiência que baixem custos às famílias e aos negócios.

Ameaças

- Persistência de sinistralidade e tráfego elevado em eixos estruturantes, minando a atratividade residencial e comercial.
- Volatilidade de custos de construção/financiamento que pode travar a reabilitação privada e o investimento das PME.
- Tensão no mercado habitacional (alojamento de curta duração) que afaste residentes jovens e estudantes para fora do centro.
-

- Envelhecimento acelerado do parque 1960–2000, ampliando a fatura de manutenção e o risco de pobreza energética.
- Concorrência de grandes superfícies e do e-commerce desviando procura do comércio local.
- Riscos climáticos (ondas de calor e cheias rápidas nas ribeiras) com impacto em espaço público, drenagem e seguros.
- Incerteza e morosidade administrativa nos ciclos de financiamento que podem atrasar obras estratégicas.
- Crescente pendularidade metropolitana aumentando pressão de estacionamento, ruído e emissões no centro.

IV

ESTRATÉGIA

Uma cidade universitária de referência, atrativa e com qualidade de vida.

Uma cidade segura, limpa e bem conectada, com espaço público qualificado.

Vitalidade económica e integração plena entre campus, habitação e indústria.



1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

1.1. Visão

UMA CIDADE UNIVERSITÁRIA, CADA VEZ MAIS ATRATIVA

Consolidar Gandra como cidade universitária segura, limpa e bem conectada, com espaço público qualificado, vida económica dinâmica e integração plena entre campus, habitação e indústria.

1.2. Orientações estratégicas

- A. Aumentar a segurança viária e a mobilidade sustentável.
- B. Reabilitar e ativar o parque edificado, qualificando pisos térreos e resolvendo situações de abandono.
- C. Modernizar saneamento e serviços urbanos para garantir salubridade e imagem cuidada.
- D. Estruturar rede de espaços verdes/parques e frentes ribeirinhas para lazer e conforto
- E. Integrar universidade-cidade, articulando habitação estudantil, serviços e cultura.
- F. Organizar respostas de bem-estar animal e fiscalização para melhoria do espaço público.

1.3. Objetivos

- A1. Reconfigurar e requalificar eixos viários prioritários, introduzindo medidas de acalmia e atravessamentos seguros.
- A2. Completar passeios em zonas carenciadas e criar ligações cicláveis de curta distância.
- A3. Ajustar organização do estacionamento e sinalização para facilitar o acesso ao comércio local.
 - B1. Identificar imóveis degradados ou devolutos e acionar instrumentos de reabilitação e gestão urbanística aplicáveis.
 - B2. Ativar pisos térreos para usos comerciais, culturais e de trabalho colaborativo.
 - B3. Apoiar a reabilitação habitacional com foco em eficiência energética e arrendamento para jovens e estudantes.

C1. Universalizar ligações à rede de saneamento e reduzir afluências indevidas.

C2. Estabilizar rotinas de limpeza e recolha de resíduos com monitorização de desempenho.

C3. Expandir pontos de deposição seletiva e reforçar campanhas de sensibilização cívica.

D1. Estruturar um parque urbano principal e rede de micro-espacos verdes sombreados.

D2. Renaturalizar linhas de água, integrando percursos de lazer e soluções de retenção pluvial.

E1. Integrar residências estudantis e equipamentos académicos na malha urbana com soluções de mobilidade e serviços adequadas.

E2. Programar iniciativas regulares de interação universidade-comunidade para dinamizar a vida urbana.

F1. Implementar plano de gestão de animais errantes, promovendo recolha, esterilização e adoção responsável.

F2. Reforçar fiscalização e educação para o cumprimento das regras de uso do espaço público.

1.4. Implementação, prioridades e princípios de gestão

A implementação da estratégia da ORU, com âmbito temporal de 10 anos, implica um grande envolvimento da entidade gestora e equipa técnica na materialização das orientações estratégicas e objetivos que estruturam a operação de reabilitação urbana. Nesse sentido, para uma melhor gestão e implementação da estratégia, definem-se diferentes tipologias de ação (de acordo com a natureza do investimento), identificando-se de forma clara os domínios de ação (e objetivos) para que concorre cada uma das ações apresentadas no plano de ação.

No âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

- a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;
- b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;
- c) Reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma “empreitada única”;
- d) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

No caso de existirem candidaturas para edifícios com o mesmo grau de prioridade, privilegiar-se-á aquele que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

Da mesma forma define-se um código de conduta para a gestão da ORU. Os princípios de gestão propostos revelam-se de grande importância para a concretização dos objetivos definidos nos diferentes domínios de ação, já que estruturam de forma clara um quadro de referência para a elaboração de medidas por parte da entidade gestora ao longo do período de execução da ORU e para a relação com os diferentes agentes envolvidos. Estes princípios são ainda mais importantes se considerarmos que o âmbito temporal da ORU é de 10 anos, o que obriga a uma monitorização, acompanhamento e avaliação constante das medidas implementadas, sendo mais do que provável a necessidade de alteração, substituição ou complemento das ações propostas. Procurando garantir o equilíbrio, a coerência e a eficiência dos processos de transformação desta área, prevê-se a adoção dos seguintes princípios de gestão em matéria de fixação de residentes, gestão urbanística, reabilitação do edificado, mobilidade, património e economia:

- ✳ Discriminação positiva aos residentes, em termos de garantia de acesso automóvel à residência, de acesso a financiamento para a reabilitação e de incentivos fiscais à reabilitação de tipologias habitacionais superiores a T2;
- ✳ Reforço da rede de equipamentos e de serviços de apoio aos setores da população mais vulneráveis, nomeadamente as crianças e os idosos.
- ✳ Simplificação e agilização dos procedimentos relativos a obras de reabilitação, reparação e manutenção do edificado.
- ✳ Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, das obras de reabilitação de edifícios;
- ✳ Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, das obras com maior eficiência energética e com recurso a fontes de energia renováveis;
- ✳ Promoção dos modos suaves de mobilidade, nomeadamente pedonal e ciclável;
- ✳ Discriminação positiva, em termos regulamentares, da mobilidade elétrica;
- ✳ Promoção do património natural e cultural, através da criação de roteiros, exposições, eventos, visitas e iniciativas similares
- ✳ Captação de investimento privado, através da adoção de uma política de taxas e gestão de impostos municipais ativa e da divulgação de legislação, de programas e de oportunidades de acesso a fontes de financiamento;
- ✳ Discriminação positiva, em termos de taxas municipais, da promoção de fogos destinados ao mercado de arrendamento.

1.5. Articulação

O Município de Paredes define vários enquadramentos legais e estratégicos para a reabilitação urbana, a qualificação das cidades e lugares centrais, o desenvolvimento de espaços públicos, a mobilidade e o desenvolvimento económico, articulando os principais instrumentos municipais e setoriais com as agendas europeias e nacionais. O ponto de partida é o Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, cuja segunda revisão entrou em vigor em 18 de maio de 2024 e que fixa a visão territorial, os objetivos estratégicos e o modelo de ocupação do solo, sustentados por um programa de execução e de financiamento que dá coerência à passagem da estratégia ao investimento. Ao nível procedimental, a revisão explicitou a necessidade de monitorizar a execução, ajustar o programa e articular com os restantes instrumentos municipais, assegurando a governança do ciclo de políticas urbanas no horizonte da década. Esta matriz diretiva é documentada no procedimento formal da revisão, no relatório de ponderação da discussão pública e no ato de publicitação em Diário da República, que confirmam a entrada em vigor e a centralidade do PDM como base para as opções subsequentes em matéria de reabilitação, mobilidade, equipamentos e estrutura ecológica municipal.

No plano programático, a execução é organizada através do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), que estrutura as intervenções elegíveis em três componentes complementares: o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS/PAMUS), o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e o Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). Esta tripla arquitetura permite alinhar investimento em mobilidade ativa e transporte coletivo, reabilitação de edificado e qualificação de espaço público, e inclusão social nas áreas mais vulneráveis, vinculando a agenda urbana do município a instrumentos de financiamento e a uma calendarização operacional. A própria página municipal do PEDU explicita a composição do instrumento e a sua função agregadora sobre os três eixos mencionados, servindo de ponte entre a visão do PDM e as ações concretas nas centralidades urbanas.

A política municipal de reabilitação urbana assenta na delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e na elaboração das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), enquanto instrumentos executivos que territorializam objetivos, critérios de intervenção e benefícios, conjugando reabilitação do parque edificado, qualificação de frentes urbanas e ativação de pisos térreos com estratégias de mobilidade pedonal e ciclovias. Neste âmbito propõe-se então que o processo de regeneração urbana de Paredes incorpore uma dinâmica económica assente nos seguintes três eixos fundamentais. Em primeiro lugar, que se reforcem as dinâmicas em torno da aposta no Design de Mobiliário, na afirmação da marca e do branding territorial, e na atração de investimentos, qualificando e adicionando competitividade ao

território, e em especial à sua base urbana. Depois, que se realize um intenso e objetivo esforço de promoção do empreendimento endógeno e da inovação, como alavancas estratégicas para a diversificação da economia urbana dos diferentes lugares que compõem o Concelho, potenciando e facilitando o respetivo processo de criação de novas iniciativas de natureza empreendedora; da disseminação de competências criativas na população; e da criação de novas respostas às necessidades e oportunidades locais. Finalmente, que concretizem iniciativas de animação urbana geradoras de novos consumos junto da população residente, bem como de atração de novos públicos, aumentando a atratividade local.

Definem-se ainda vários objetivos gerais a prosseguir: a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados; b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação; c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados; d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural; e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana; f) Modernizar as infraestruturas urbanas; g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos; h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em questões de natureza social e económica; i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes; j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva; k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial; l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas; m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna; n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas; o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação; p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada; q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

No domínio dos espaços públicos e da estrutura ecológica municipal, o enquadramento do PDM e dos planos complementares promove a criação e requalificação de parques urbanos, a consolidação de pequenos espaços de estadia, a arborização de eixos pedonais e a integração de soluções baseadas na natureza, em articulação com frentes ribeirinhas e com o Parque das Serras do Porto. Esta orientação resulta de uma leitura integrada que associa conforto térmico, biodiversidade, drenagem sustentável e valorização paisagística a ganhos de saúde pública e de coesão social, sendo habitualmente operacionalizada através de projetos inscritos em PARU e

coordenados com intervenções de mobilidade pedonal e ciclável previstas no PMUS/PAMUS. A estruturação de corredores de sombra, a renaturalização de linhas de água e a manutenção de uma rede coerente de praças e ruas completas são, assim, dimensões indissociáveis da reabilitação do tecido urbano e da sua adaptação climática.

A mobilidade e a circulação constituem um pilar transversal, concebido como serviço essencial e alavanca de competitividade das centralidades. O Município ancorou a sua agenda de mobilidade ativa e segura na componente PMUS/PAMUS do PEDU e no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável da Área Metropolitana do Porto, onde se encontram explicitamente listadas, para Paredes, ações como a infraestrutura de suporte ao modo pedonal e as duas fases da Rede Urbana de Ciclovias na cidade. Este portefólio traduz-se na requalificação de eixos com atravessamentos seguros, continuidade de passeios, desenho de passagens e paragens qualificadas, reforço do transporte público e gestão de estacionamento coerente com a vitalidade do comércio e o acesso a equipamentos. A intermodalidade e a integração metropolitana são fatores críticos para ampliar mercados de trabalho, reduzir tempos de acesso e emissões e estabilizar padrões de utilização do espaço público compatíveis com uma cidade mais saudável.

O desenvolvimento económico é abordado de modo convergente com a política urbana: a qualificação e eventual expansão de áreas de atividade económica, a ligação a cadeias de valor locais e a reanimação das centralidades comerciais são tratadas como vetores do mesmo processo de valorização territorial. O PDM consagra objetivos de competitividade e de emprego e organiza a sua execução através de unidades operativas e instrumentos de gestão que clarificam localizações e condicionantes, enquanto as ARU e o PARU concentram medidas de reativação de pisos térreos, reconversão de imóveis devolutos e reforço da atratividade dos centros urbanos. Esta articulação reforça a ideia de que a cidade qualificada — limpa, segura, acessível, com identidade e oferta de serviços — é uma plataforma de investimento e de emprego, reduzindo custos de contexto e promovendo a retenção de população.

A dimensão educativa e o capital humano são estruturantes para a coesão territorial e para a própria sustentabilidade das centralidades urbanas. A Carta Educativa, em processo de revisão em 2023 e articulada com o PDM, projeta a evolução da rede escolar até 2030/31, introduzindo cenários demográficos e necessidades de requalificação e acessibilidades seguras, o que permite alinhar investimento em equipamentos, transporte e percursos pedonais com a organização espacial do município. Este instrumento funciona, assim, como dobradiça entre políticas de educação e políticas urbanas, garantindo que a distribuição de equipamentos responde à procura e reforça a vitalidade dos lugares centrais.

A coerência externa desta estratégia municipal é assegurada pela sua convergência com as agendas europeias e nacionais. O Pacto Ecológico Europeu define a transição para uma economia competitiva, eficiente em recursos e climática e energeticamente neutra, convocando de forma direta as cidades para ações em mobilidade sustentável, eficiência energética do edificado, economia circular e resiliência climática, exatamente os domínios priorizados pelos instrumentos de Paredes. O Portugal 2030 operacionaliza, no período 2021–2027, os fundos europeus dedicados a cidades mais verdes, inteligentes e inclusivas, fornecendo a moldura financeira e programática que o PEDU e as ORU mobilizam. A Nova Bauhaus Europeia introduz um referencial cultural e metodológico — sustentabilidade, inclusão e qualidade estética — que legitima a aposta municipal em espaço público de qualidade, desenho urbano atento ao conforto e participação cidadã. No plano nacional, o Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 vinca a necessidade de ganhos de eficiência no edificado e de transferência modal na mobilidade, metas que os instrumentos municipais localizam e tornam operacionais no território concelhio. Em conjunto, estas agendas validam e reforçam a orientação de Paredes para uma política urbana que é simultaneamente ambiental, social e económica.

Em síntese, a estratégia de Paredes assenta numa arquitetura robusta que liga visão e regulação (PDM), programação e financiamento (PEDU com PMUS/PAMUS, PARU e PAICD), e execução territorial (ARU e ORU), para produzir resultados em cinco planos indissociáveis: reabilitação do parque edificado com melhoria energética e funcional; qualificação dos espaços públicos, integrando natureza e conforto climático; mobilidade segura, acessível e intermodal, com prioridade aos modos suaves e ao transporte coletivo; dinamização económica, combinando áreas de atividade qualificadas e centralidades comerciais vivas; e reforço da rede educativa e do capital humano, em coerência com a distribuição populacional e com a acessibilidade escolar. Trata-se de uma estratégia que assume a cidade como ecossistema integrado, em que a qualidade de habitar, a saúde e o bem-estar, a descarbonização e a competitividade local se reforçam mutuamente, alinhada com as prioridades de financiamento e com as metas europeias e nacionais para 2030 e 2050, e preparada para ser monitorizada e ajustada à medida que os investimentos se concretizam e novas oportunidades emergem.

A visão para o Centro Histórico de Gandra — consolidar uma cidade universitária segura, limpa e bem conectada, com espaço público qualificado, vida económica dinâmica e integração entre campus, bairros e tecido produtivo — é uma tradução local dos pilares do PDM e do PEDU. A centralidade urbana de Gandra reúne massa crítica residencial e estudantil, equipamentos e atividades, pelo que a reabilitação do parque edificado e a ativação de pisos térreos, previstas no quadro das ARU/ORU, funcionam como instrumentos de política urbana e económica: a recuperação de imóveis degradados ou devolutos, articulada com incentivos fiscais e

instrumentos de gestão urbanística, gera uma frente urbana coerente, melhora a segurança subjetiva e objetiva e cria condições para comércio, cultura e trabalho colaborativo. Esta linha de atuação está alinhada com o PARU (qualificação do espaço público e reconversão de frentes) e com a orientação europeia da Nova Bauhaus para espaços sustentáveis, inclusivos e de qualidade estética, potenciando a atratividade da cidade universitária.

A mobilidade e a segurança viária colocadas como primeira orientação são o núcleo de articulação com o PMUS/PAMUS: reconfigurar e requalificar eixos prioritários, completar passeios e estabelecer ligações cicláveis de curta distância operacionaliza o conceito de rede pedonal e ciclável contínua e segura, reduzindo sinistralidade e tornando previsível a circulação quotidiana entre residência, campus, comércio e serviços. O ajustamento da organização do estacionamento e da sinalização, com foco no acesso ao comércio local, faz a ponte com a competitividade das centralidades e com a vitalidade dos pisos térreos que o PARU e a ORU pretendem ativar. A modernização de saneamento, limpeza e resíduos, com rotinas estáveis e monitorização, responde à dimensão de serviços urbanos essenciais, sem os quais a reabilitação de fachadas e a ativação económica não produzem reputação positiva nem reforçam a permanência; trata-se de uma integração entre infraestruturas mais suaves ou pesadas típica dos programas de regeneração que o PEDU enquadrou e que os objetivos climáticos europeus valorizam pela redução de afluências indevidas, pela drenagem sustentável e pela melhoria da qualidade ambiental.

A estruturação de uma rede de espaços verdes e frentes ribeirinhas articula o PDM (estrutura ecológica municipal) com o desenho urbano orientado para conforto climático e bem-estar, criando um parque urbano principal e micro-espacos sombreados que suportam usos intergeracionais e o quotidiano estudantil. A integração universidade-cidade é, por sua vez, o eixo que liga a política de habitação a custos comportáveis e a reabilitação energética à dinâmica cultural e de serviços: residências estudantis e equipamentos académicos devem ser integrados na malha com soluções de mobilidade e programação que irradiem vitalidade para o comércio e para o espaço público. Finalmente, a organização de respostas de bem-estar animal e de fiscalização do espaço público completa a visão de uma cidade cuidada, coerente com as metas de saúde pública, com a ética de cuidado urbano e com a atratividade necessária para fixar talento e promover empreendedorismo jovem. Assim, Gandra torna-se o laboratório municipal onde as linhas mestras — reabilitar, mobilidade ativa e segura, serviços urbanos fiáveis, verde urbano e integração funcional — se convertem em ganhos tangíveis de habitabilidade e competitividade.

2. PROGRAMA DE AÇÃO

O Programa de ação é constituído por um conjunto alargado de ações, apresentando diferentes estados de maturidade, promotores e estimativas orçamentais. Em alguns casos, as ações propostas procuram ser abrangentes, de forma a integrar todas as prioridades identificadas para a ORU, sem comprometer a área geográfica de intervenção num horizonte a 10 anos.

As ações são apresentadas e descritas, considerando a sua tipologia, abrangência territorial, data máxima de conclusão, objetivos para que concorre, estimativa orçamental e fontes de financiamento nos quadros seguintes.

Ação 1 – Criação do Parque de Lazer de Gandra

<i>Descrição</i>	A construção de um parque urbano visa criar um espaço público multifuncional, inclusivo e acessível, articulado com a rede pedonal e ciclável, que promova lazer, saúde e convivência comunitária. Integra soluções de desenho ecológico — arborização e sombreamento, drenagem sustentável, biodiversidade — e mobiliário/equipamentos de proximidade, garantindo segurança, conforto climático e manutenção eficiente. Enquanto infraestrutura verde, contribui para a requalificação urbana, a valorização paisagística e a resiliência face às alterações climáticas.
<i>Tipologia</i>	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	D1
<i>Estimativa orçamental</i>	300.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 – Regeneração Urbana/Infraestruturas Verdes (FEDER); PACS/Plano Local de Ação Climática (soluções baseadas na natureza/SuDS); Cofinanciamento municipal.

Ação 2 – Reabilitação da Igreja

<i>Descrição</i>	Reabilitação da Igreja Paroquial, considerando a correção dos problemas identificados no equipamento.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029

<i>Objetivos para que concorre</i>	B1
<i>Estimativa orçamental</i>	325.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Património Cultural (FEDER) quando elegível; Turismo de Portugal — VALORIZAR (património com função turística); Mecenato; Cofinanciamento Paroquial/Município.

Ação 3 – Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia

<i>Descrição</i>	Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia, reforçando a qualidade do atendimento e serviços prestados.
<i>Tipologia</i>	Edifícios; Equipamentos
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1
<i>Estimativa orçamental</i>	200.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Regeneração/Equipamentos de Proximidade (FEDER); IFRRU 2030; Benefícios Fiscais ARU (RJRU); Cofinanciamento Freguesia/Município.

Ação 4 – Reabilitação do edifício do Centro Social e Paroquial de São Miguel de Gandra

<i>Descrição</i>	Reabilitação do edificado, procurando promover o reforço e melhoria das respostas sénior (lares/centros de dia) em parceria com IPSS.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1
<i>Estimativa orçamental</i>	300.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Equipamentos de Proximidade (FEDER); PRR — Respostas Sociais (lares/centros de dia) quando elegível; IFRRU 2030; Benefícios Fiscais ARU (RJRU); Parceria IPSS; Cofinanciamento Municipal.

Ação 5 – Reabilitação da Centro Paroquial

<i>Descrição</i>	Reabilitação do Centro Paroquial, considerando a correção dos problemas identificados no equipamento.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1

<i>Estimativa orçamental</i>	150.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Património Cultural (FEDER) quando elegível; Turismo de Portugal — VALORIZAR (património com função turística); Mecenato; Cofinanciamento Paroquial/Município.

Ação 6 – Reabilitação da antiga escola básica de Gandra/Astromil

<i>Descrição</i>	Intervenção de qualificação da escola básica, considerando o reforço da acessibilidade inclusiva e das condições do espaço.
<i>Tipologia</i>	Edifícios; Respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2026
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 – Equipamentos de Proximidade (FEDER); IFRRU 2030; Benefícios Fiscais ARU; Pessoas 2030 – FSE+ (caso de reconversão para centro comunitário/serviços); Cofinanciamento municipal.

Ação 7 – Reconfiguração da Avenida Central

<i>Descrição</i>	Reperfilar o eixo com zona 30, criar passadeiras elevadas e refúgios, alargar passeios e paragens com acessibilidade universal e reforçar a iluminação e a sinalização noturna para reduzir a sinistralidade.
<i>Tipologia</i>	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	A1
<i>Estimativa orçamental</i>	800.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Regeneração/Mobilidade (FEDER); PACS — Adaptação Climática; Cofinanciamento municipal

Ação 8 – Definição de passeios periféricos e ligações cicláveis de proximidade

<i>Descrição</i>	Executar passeios contínuos e travessias nas áreas hoje sem infraestrutura pedonal e implantar ligações cicláveis de bairro que conectem escolas, serviços e paragens.
<i>Tipologia</i>	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU

<i>Data máxima de conclusão</i>	2030
<i>Objetivos para que concorre</i>	A2
<i>Estimativa orçamental</i>	600.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Mobilidade Suave/Segura (FEDER); Cofinanciamento municipal

Ação 9 – Revisão de sinalização/linhas e esquema de estacionamento

<i>Descrição</i>	Realizar auditoria à sinalização, rever linhas contínuas e esquemas de circulação, organizar zonas de carga e descarga e criar estacionamento de curta duração com orientação para melhorar o acesso ao comércio.
<i>Tipologia</i>	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2026
<i>Objetivos para que concorre</i>	A3
<i>Estimativa orçamental</i>	90.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Regeneração (pequenas intervenções); Cofinanciamento municipal; Parcerias comerciais

Ação 10 – Desenvolvimento de programa “Pisos Térreos Vivos”

<i>Descrição</i>	Lançar um programa de incentivos à ocupação de devolutos com adaptação leve e curadoria de usos, promovendo retalho e cultura de proximidade, pequenos espaços de trabalho e uma comunicação integrada com mentoring a novos negócios.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana; Atividades económicas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	B2
<i>Estimativa orçamental</i>	150.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Competitividade/Comércio Local (FEDER); Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação); Cofinanciamento municipal; Parcerias privadas

Ação 11 – Apoio à reabilitação habitacional de jovens e estudantes

<i>Descrição</i>	Criar um balcão técnico e pacotes-tipo de intervenção em envolventes, janelas, coberturas, equipamentos e acessibilidade, priorizando a eficiência energética e
------------------	---

	fomentando arrendamento acessível para estudantes e jovens.
<i>Tipologia</i>	Edifícios
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2031
<i>Objetivos para que concorre</i>	B3, E1
<i>Estimativa orçamental</i>	300.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	IFRRU 2030; Benefícios fiscais ARU (RJRU); PRR — 1.º Direito (elegíveis); NORTE 2030 — Regeneração (componentes comuns); Cofinanciamento municipal

Ação 12 – Reforço de recolha, varredura e lavagem

<i>Descrição</i>	Otimizar rotas, reforçar equipas e turnos, programar a lavagem de arruamentos e publicar indicadores de desempenho para estabilizar o serviço de limpeza urbana.
<i>Tipologia</i>	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	C2
<i>Estimativa orçamental</i>	300.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Economia Circular/Resíduos; Cofinanciamento municipal; Operador

Ação 13 – Criação de ilhas ecoponto acessíveis + campanha “Gandra Limpa”

<i>Descrição</i>	Instalar ilhas de ecopontos acessíveis com sinalética clara e desenvolver uma campanha de literacia urbana em escolas, comércio e domicílios para aumentar a separação e reduzir o lixo difuso.
<i>Tipologia</i>	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva; Equipamentos
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2027
<i>Objetivos para que concorre</i>	C3
<i>Estimativa orçamental</i>	120.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Economia Circular (FEDER); Pessoas 2030 — FSE+ (sensibilização); Cofinanciamento municipal; Entidades gestoras

Ação 14 – Renaturalização de linhas de água e percursos

<i>Descrição</i>	Reabilitar ecologicamente margens e leitos, introduzir soluções baseadas na natureza como bacias de retenção, valas drenantes e pavimentos permeáveis, e integrar passadiços e zonas de estadia em percursos de lazer.
<i>Tipologia</i>	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2031
<i>Objetivos para que concorre</i>	D2
<i>Estimativa orçamental</i>	700.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Adaptação/Infraestruturas Verdes (FEDER); PACS — Soluções baseadas na Natureza; Cofinanciamento municipal

Ação 15 – Integração residência universitária–malha urbana

<i>Descrição</i>	Definir um plano de mobilidade de proximidade e parcerias com comércio e equipamentos culturais, criar sinalética de ligação entre campus e bairro e estabelecer um calendário conjunto de iniciativas que favoreça os fluxos pedonais.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2026
<i>Objetivos para que concorre</i>	E1
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+; Parcerias com a instituição de ensino; Cofinanciamento municipal

Ação 16 – Desenvolvimento de programa “Campus-Bairro”

<i>Descrição</i>	Organizar ciclos de conferências e programação cultural, dinamizar ações de voluntariado e estágios e oferecer mentoring ao comércio local em marketing digital, vitrinismo e gestão.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana; Atividades económicas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2028
<i>Objetivos para que concorre</i>	E2
<i>Estimativa orçamental</i>	40.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+; Patrocínios privados; Cofinanciamento municipal

Ação 17 – Implementação de plano para animais errantes

<i>Descrição</i>	Reforçar o centro de recolha oficial ou a solução intermunicipal, implementar campanhas de captura-esterilização-devolução, estabelecer protocolos com veterinários e associações e promover adoção responsável e educação cívica.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2027
<i>Objetivos para que concorre</i>	F1
<i>Estimativa orçamental</i>	80.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Orçamento municipal; DGAV/apoios específicos; Parcerias com associações

Ação 18 – Fiscalização do espaço público

<i>Descrição</i>	Constituir uma equipa dedicada com ferramentas digitais de reporte, programar a ação em horários críticos e divulgar resultados periódicos para garantir rotatividade do estacionamento e reduzir deposição indevida de resíduos.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2026
<i>Objetivos para que concorre</i>	F2
<i>Estimativa orçamental</i>	60.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Orçamento municipal; Receitas de fiscalização; Possível FEDER para equipamentos inteligentes (pilotos)

Ação 19 – Expansão da oferta de residência universitária

<i>Descrição</i>	Reabilitação de edifícios para criação de nova residência universitária, garantindo a integração com os espaços urbanos consolidados.
<i>Tipologia</i>	Edifícios; Respostas sociais
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2032
<i>Objetivos para que concorre</i>	E1, B3
<i>Estimativa orçamental</i>	850.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	PRR — PNAES/Alojamento Estudantil a Custos Acessíveis (subvenção a fundo perdido); IFRRU 2030 — empréstimos/garantias para reabilitação; FNRE —

investimento para arrendamento acessível; Benefícios fiscais ARU (RJRU: IMI/IMT/IVA reduzido); InvestEU/BEI via Banco de Fomento — infraestruturas sociais (financiamento reembolsável); NORTE 2030 — Regeneração/Eficiência energética (componentes elegíveis e integração no espaço público); Cofinanciamento municipal e da instituição de ensino superior/Serviços de Ação Social; Parcerias/PPP com operadores especializados.

Ação 20 – Comunicação e envolvimento

<i>Descrição</i>	A comunicação é um elemento central no contexto dos processos de reabilitação urbana, funcionando como instrumento de atração de investimento, público e privado, em matéria de reabilitação do edificado e de produção de novos espaços e de serviços. Nesta linha de ideias propõe-se a: (i) elaboração e execução do plano de marketing para a ORU, incluindo um plano de comunicação para o período de lançamento e de início das intervenções (3 anos); (ii) dinamizar fóruns de auscultação e debate centrados em temáticas como o urbanismo, reabilitação urbana, revitalização económica, inclusão social, mobilidade e acessibilidade, ambiente urbano ou património; iii) edição e divulgação de uma brochura sucinta, ilustrada e de fácil assimilação por toda a população do concelho com os principais objetivos e projetos da ORU, bem como benefícios e incentivos à reabilitação privada.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2026
<i>Objetivos para que concorre</i>	E2
<i>Estimativa orçamental</i>	10.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação, participação e comunicação); Assistência Técnica (quando elegível); Cofinanciamento Municipal.

Ação 21 – Espaço público inclusivo

<i>Descrição</i>	Programa de intervenção em espaço público para eliminação/redução de barreiras arquitetónicas existentes.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	A1, A2, D1
<i>Estimativa orçamental</i>	200.000€

Fonte(s) de financiamento NORTE 2030 — Regeneração Urbana (FEDER); PACS — Adaptação/saúde pública urbana; Cofinanciamento Municipal.

Ação 22 – Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento de arruamentos

<i>Descrição</i>	Beneficiação de arruamentos, assegurando o conforto e segurança da circulação.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	A1, A2, C1
<i>Estimativa orçamental</i>	200.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Regeneração Urbana e Mobilidade Urbana Sustentável (FEDER/FC); Cofinanciamento Municipal.

Ação 23 – Reabilitação e qualificação do Património

<i>Descrição</i>	Reabilitação ou qualificação de elementos classificados como de valor patrimonial ou arquitetónico no PDM ou outros documentos municipais ou nacionais.
<i>Tipologia</i>	Equipamentos; Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1
<i>Estimativa orçamental</i>	100.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 24 – Programa Comércio Reabilitado

<i>Descrição</i>	Criação de um regime de incentivos à reabilitação ou modernização de estabelecimentos comerciais.
<i>Tipologia</i>	Atividades económicas; Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	ARU
<i>Data máxima de conclusão</i>	2029
<i>Objetivos para que concorre</i>	B2
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 25 – Dinamização de formação para a economia social

<i>Descrição</i>	Dinamização de ações de formação que valorizem as atividades produtivas locais e a identidade local
<i>Tipologia</i>	Gestão e Animação Urbana; Atividades económicas
<i>Abrangência territorial</i>	Freguesia
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	E2
<i>Estimativa orçamental</i>	90.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Competitividade e Comércio Local (FEDER); Parcerias/Patrocínios Privados; Cofinanciamento Municipal; Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências)

Ação 26 – Percursos e rotas urbanas

<i>Descrição</i>	Criação de percursos e rotas urbanas de visitação dos elementos de valor patrimonial, em articulação com o comércio retalhista.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Freguesia
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	A2, D2
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 27 – Bairro piloto de Reabilita o Integrada

<i>Descri�o</i>	Programa de reabilita�o habitacional com pacotes-tipo (eficiência energética, acessibilidade, salubridade) e balcão técnico para condomínios/proprietários. Inclui mobiliza�o de incentivos fiscais em ARU e financiamento reembolsável. Contribui para aumentar oferta reabilitada e reduzir custos energéticos das famílias. Prevê a interven�o em 30-50 fogos, alavancando investimento privado de dois milhões de euros. Materializa-se através de apoio � assistência técnica.
<i>Tipologia</i>	Edifícios
<i>Abrangência territorial</i>	Freguesia
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	A2, B1, B3, D1
<i>Estimativa orçamental</i>	300.000€

Fonte(s) de financiamento IFRRU 2030 (empréstimos/garantias); benefícios fiscais RJRU; 1.º Direito (se houver situações elegíveis); cofinanciamento municipal (apoio técnico/comunicação).

Ação 28 – Dinamização do mercado de arrendamento

<i>Descrição</i>	A dinamização do mercado de habitação e de arrendamento é essencial, mas nem sempre estas dinâmicas são despoletadas facilmente nem apenas pela iniciativa privada. Assim torna-se necessário adotar medidas de política pública de incentivo e de discriminação positiva que favoreçam o surgimento destas dinâmicas, concretamente: (i) programa de incentivo à colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento, prevendo a implementação de instrumentos de financiamento (associando os programas nacionais de financiamento à habitação e reabilitação urbana (IHRU) com outras soluções financeiras que envolvam instituições financeiras) que incentivem a sua colocação no mercado de arrendamento de habitação; (ii) promoção de medidas específicas de apoio ao arrendamento por segmentos específicos da população, em especial os mais jovens
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2027
<i>Objetivos para que concorre</i>	B3
<i>Estimativa orçamental</i>	100.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 29 – Incubadora de projetos

<i>Descrição</i>	Criação de um programa de estágios/incentivos a jovens arquitetos, com responsabilidades exclusivas no âmbito da reabilitação urbana, elaborando projetos de intervenção em espaço público e apoiando os proprietários e residentes na elaboração de projetos de reabilitação urbana.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	B2, E2
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 30 – Loja da reabilitação Urbana

<i>Descrição</i>	Criação de plataforma eletrónica, dinamizada pelo município e acessível de forma gratuita a todas as empresas municipais que operam no setor da reabilitação urbana, permitindo a apresentação de serviços e soluções a todos os proprietários e residentes. Pretende-se reforçar a articulação entre o tecido social e o tecido económico local, incentivando a reabilitação e dinamizando a economia local. Devem fazer parte desta iniciativa gabinetes de arquitetura e engenharia, empresas de construção civil e outras similares, permitindo dinamizar a criação de: (i) uma bolsa de artífices (operários) qualificados e com experiência na execução de trabalhos de reabilitação e conservação de edifícios; (ii) uma bolsa de pequenas e médias empresas especializadas em trabalhos de reabilitação e conservação; (iii) parcerias municipais com empresas fornecedoras, por exemplo, de equipamentos de aproveitamento de energias renováveis, estimulando a sua participação nas ações de reabilitação, e negociando a garantia de benefícios e descontos aos promotores de projetos de reabilitação.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1, B3
<i>Estimativa orçamental</i>	20.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 31 – Prémio de reabilitação urbana

<i>Descrição</i>	Realização de um concurso anual de reabilitação urbana, associado a uma mostra municipal sobre o tema. Devem ser entregues prémios aos três melhores exemplos de reabilitação integral do edificado e criado um repositório de boas práticas para disseminação.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	B1, B3
<i>Estimativa orçamental</i>	50.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 32 – Concurso de fotografia

<i>Descrição</i>	Concurso de fotografia subordinado ao tema da regeneração urbana, com entrega de prémios às melhores fotografias. Os prémios deverão estar associados à promoção e dinamização dos produtos locais e do comércio retalhista.
<i>Tipologia</i>	Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	E2
<i>Estimativa orçamental</i>	20.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 33 – Lojas com História

<i>Descrição</i>	Implementação do projeto Lojas com história de Paredes, em conformidade com a Lei 42/2017, promovendo a classificação de entidades e a dinamização dos apoios previstos em lei e o acesso a programas de financiamento disponíveis para o efeito (incluindo a criação de um programa municipal).
<i>Tipologia</i>	Atividades económicas; Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2028
<i>Objetivos para que concorre</i>	B2
<i>Estimativa orçamental</i>	30.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências); Cofinanciamento Municipal

Ação 34 – Campanha de sensibilização para compras no comércio local

<i>Descrição</i>	<p>Realização de campanhas de informação e sensibilização variadas para incentivo à realização de compras no comércio retalhista local. Inclui iniciativas como:</p> <p>a) Campanha cruzada entre lojas e restaurantes - Desconto de 5% nas lojas aderentes e nos restaurantes, em duplo sentido: quem compra em certas lojas tem desconto em refeições; quem faz uma refeição em certos restaurantes tem um desconto em certas lojas;</p> <p>b) Dias do comércio - Definir 2 ou 3 dias especiais de venda, em que os comerciantes apresentam um preço com vantagem em artigos vedeta e fornecem um brinde ao cliente</p>
------------------	---

	em compras por um valor superior a um montante pré-estabelecido. Estas ações deveriam ser desenvolvidas por exemplo por altura do Carnaval, do Dia dos Namorados, na Páscoa, no início da Primavera e no início do Verão.
<i>Tipologia</i>	Atividades económicas; Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2027
<i>Objetivos para que concorre</i>	B2, E2
<i>Estimativa orçamental</i>	15.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Competitividade e Comércio Local (FEDER); Parcerias/Patrocínios Privados; Cofinanciamento Municipal; Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências)

Ação 35 – Formação e qualificação no comércio retalhista

<i>Descrição</i>	Realização de sessões de formação e qualificação orientadas para os proprietários e funcionários de estabelecimentos de comércio retalhista. Serão privilegiadas áreas como o vitrinismo, o atendimento e a promoção da atividade, sem prejuízo de outras que venham a ser diagnosticadas como prioritárias.
<i>Tipologia</i>	Atividades económicas; Gestão e animação urbana
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	B2
<i>Estimativa orçamental</i>	75.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	NORTE 2030 — Competitividade e Comércio Local (FEDER); Parcerias/Patrocínios Privados; Cofinanciamento Municipal; Pessoas 2030 — FSE+ (capacitação/competências)

Ação36 – Saneamento e abastecimento de água

<i>Descrição</i>	Reabilitação e qualificação da rede de saneamento e abastecimento de água, colmatando a existência de pontos negros.
<i>Tipologia</i>	Infraestruturas urbanas
<i>Abrangência territorial</i>	Município
<i>Data máxima de conclusão</i>	2034
<i>Objetivos para que concorre</i>	C1
<i>Estimativa orçamental</i>	750.000€
<i>Fonte(s) de financiamento</i>	Portugal 2030: avisos específicos para o Ciclo Urbano da Água em baixa (Sistemas de Abastecimento de Água e

Saneamento de Águas Residuais); Portugal 2030 – Programa Temático de Ação Climática e Sustentabilidade (PACS); Cofinanciamento Municipal; PRR

3. QUADRO FINANCEIRO

Ação	Estimativa orçamental	Tipo de investimento	Área de intervenção
Ação 1 – Criação do Parque de Lazer de Gandra	300 000 €	ARU	Público
Ação 2 – Reabilitação da Igreja	325 000,00 €	ARU	Privado
Ação 3 – Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia	200 000 €	ARU	Público
Ação 4 – Reabilitação do edifício do Centro Social e Paroquial de São Miguel de Gandra	300 000 €	ARU	Privado
Ação 5 – Reabilitação da Centro Paroquial	150 000,00 €	ARU	Privado
Ação 6 – Reabilitação da antiga escola básica de Gandra/Astromil	50 000 €	ARU	Público
Ação 7 – Reconfiguração da Avenida Central	800 000 €	ARU	Público
Ação 8 – Definição de passeios periféricos e ligações cicláveis de proximidade	600 000 €	ARU	Público
Ação 9 – Revisão de sinalização/linhas e esquema de estacionamento	90 000 €	ARU	Público
Ação 10 – Desenvolvimento de programa “Pisos Térreos Vivos”	150 000 €	ARU	Público-privado
Ação 11 – Apoio à reabilitação habitacional de jovens e estudantes	300 000 €	ARU	Público-privado
Ação 12 – Reforço de recolha, varredura e lavagem	300 000 €	ARU	Público
Ação 13 – Criação de ilhas ecoponto acessíveis + campanha “Gandra Limpa”	120 000 €	ARU	Público
Ação 14 – Renaturalização de linhas de água e percursos	700 000 €	ARU	Público
Ação 15 – Integração residência universitária–malha urbana	50 000 €	ARU	Público
Ação 16 – Desenvolvimento de programa “Campus-Bairro”	40 000 €	ARU	Público
Ação 17 – Implementação de plano para animais errantes	80 000 €	ARU	Público
Ação 18 – Fiscalização do espaço público	60 000 €	ARU	Público
Ação 19 – Expansão da oferta de residência universitária	850 000 €	ARU	Privado
Ação 20 – Comunicação e envolvimento	10 000,00 €	ARU	Público
Ação 21 – Espaço público inclusivo	200 000,00 €	ARU	Público
Ação 22 – Pavimentação, infraestruturização e reperfilamento de arruamentos	200 000,00 €	ARU	Público
Ação 23 – Reabilitação e qualificação do Património	100 000,00 €	ARU	Público

Ação 24 – Programa Comércio Reabilitado	50 000,00 €	ARU	Público-privado
Ação 25 – Dinamização de formação para a economia social	90 000,00 €	Freguesia	Público-privado
Ação 26 – Percursos e rotas urbanas	50 000,00 €	Freguesia	Público-privado
Ação 27 – Bairro piloto de Reabilitação Integrada	300 000,00 €	Freguesia	Público
Ação 28 – Dinamização do mercado de arrendamento	100 000,00 €	Município	Público-privado
Ação 29 – Incubadora de projetos	50 000,00 €	Município	Público
Ação 30 – Loja da reabilitação Urbana	20 000,00 €	Município	Público
Ação 31 – Prémio de reabilitação urbana	50 000,00 €	Município	Público
Ação 32 – Concurso de fotografia	20 000,00 €	Município	Público
Ação 33 – Lojas com História	30 000,00 €	Município	Público
Ação 34 – Campanha de sensibilização para compras no comércio local	15 000,00 €	Município	Público-privado
Ação 35 – Formação e qualificação no comércio retalhista	75 000,00 €	Município	Público-privado
Ação 36 – Saneamento e abastecimento de água	750 000,00 €	Município	Público

Quadro de investimento

Investimento público	5 120 000,00 €
Investimento privado	1 625 000,00 €
Investimento público-privado	830 000,00 €
Investimento total	7 575 000,00 €

Natureza do investimento

Investimento específico na ARU	6 025 000,00 €
Investimento na Freguesia	440 000,00 €
Investimento no Município	1 110 000,00 €
Investimento total	7 575 000,00 €

Geografia do investimento

4. FONTES DE FINANCIAMENTO

As fontes de financiamento disponíveis para apoiar a reabilitação urbana têm uma natureza diversa e dinâmica, sendo necessário um trabalho constante de atualização relativamente à sua origem e condições de acesso, em especial porque o âmbito temporal de vigência do plano estratégico de reabilitação urbana é de 10 anos.

Ainda assim, importa sublinhar que além da capacidade de afetação de verbas do orçamento municipal para esta finalidade e da integração em alguns projetos de natureza supramunicipal, já se registam realizações importantes no âmbito do financiamento de intervenções de reabilitação urbana.

Além do investimento público, programas como PARU contemplaram também ações que, por envolverem atividades económicas, só serão suscetíveis de serem financiados através de instrumento financeiro, nomeadamente as intervenções privadas de carácter estruturante. O PRR desempenha também um papel fundamental nesta questão, financiando várias das ações programadas.

O trabalho desenvolvido no âmbito do PARU permitiu grandes avanços em termos de nos Fundos Europeus Estruturais de Investimento (FEEI) e no Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU) para algumas das ações. As restantes propostas deverão ser enquadradas numa das fontes de financiamento que se apresentam de seguida (ou noutras que venham a surgir no futuro), considerando a tipologia das intervenções e a natureza dos programas. A contrapartida nacional do investimento deve ser assegurada pela Câmara Municipal e/ou pelos seus parceiros, considerando a abrangência territorial e os beneficiários diretos das ações.

Assim, as fontes de financiamento para a reabilitação urbana e a qualificação das centralidades são, por natureza, plurais e dinâmicas. Impõe-se, por isso, um acompanhamento sistemático dos programas, avisos e condições de acesso, tanto mais que o horizonte de vigência das ORU é plurianual. Para além da afetação de verbas do Orçamento Municipal e da articulação com iniciativas de escala metropolitana (AMP), o município dispõe de um leque de instrumentos europeus e nacionais que suportam investimentos em edificado, espaço público, mobilidade sustentável, eficiência de recursos e coesão social. A experiência do PARU/Portugal 2020 (com financiamento FEDER já contratualizado e executado em parte significativa) provou a

importância de combinar investimento público com mobilização privada em contexto de ARU/ORU. No novo ciclo, essa lógica mantém-se e é reforçada.

4.1. Portugal 2030

O Portugal 2030 materializa o Acordo de Parceria entre Portugal e a Comissão Europeia para 2021–2027 (envelope de ~23 mil M€), operacionalizado através de 12 programas: quatro temáticos — Pessoas 2030 (FSE+), Inovação e Transição Digital, Ação Climática e Sustentabilidade (com forte presença de FEDER e Fundo de Coesão) e Mar 2030 (FEAMPA) —, cinco regionais (Norte, Centro, Lisboa, Alentejo, Algarve), dois regionais das Regiões Autónomas (Açores e Madeira) e Assistência Técnica. A estes acrescem os programas de Cooperação Territorial Europeia/Interreg e o Fundo para uma Transição Justa (FTJ), consoante a elegibilidade territorial e temática.

No plano regional, o Norte 2030 tem vindo a abrir concursos diretamente relevantes para as ORU, destacando-se:

- ✳ Reabilitação e Regeneração Urbanas (reabilitação de edifícios e espaços públicos; criação/refuncionalização de equipamentos de referência; ações de gestão/animação urbana e valorização económica e social), com dotações específicas para projetos municipais;
- ✳ Mobilidade Urbana Sustentável (atravessamentos seguros, continuidade pedonal e ciclável, interfaces e sistemas de informação ao utilizador). Estes avisos exigem enquadramento em planos válidos (PMUS/PAMUS, ARU/ORU) e valorizam operações integradas.

No plano temático, salientam-se:

- ✳ Ação Climática e Sustentabilidade: eficiência energética em edifícios públicos, ciclo urbano da água (abastecimento, saneamento e drenagem), resíduos, adaptação climática (soluções baseadas na natureza, sombra, conforto térmico).
- ✳ Pessoas 2030 (FSE+): instrumentos de inclusão ativa, capacitação e empregabilidade que podem complementar intervenções físicas em bairros e centralidades.
- ✳ Inovação e Transição Digital: digitalização de serviços municipais, governança urbana e dados para gestão do espaço público.

A gestão de candidaturas faz-se através do Balcão dos Fundos e do Plano Anual de Avisos, que concentram a informação sobre calendários, dotação e elegibilidade — devendo a equipa

municipal alinhar o portefólio de projetos com esta cadência para maximizar cofinanciamento e execução.

4.2. PRR — habitação, equipamentos sociais e complementos relevantes

O Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) mantém, em 2025–2026, linhas de financiamento especialmente relevantes para políticas urbanas com ancoragem territorial:

- ✳ Componente Habitação (RE-C02): reforço do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (RE-C02-i01), com metas nacionais na ordem das 26 mil habitações até 2026, via construção e reabilitação; o Governo introduziu medidas de aceleração, incluindo adiantamentos até 95% aos municípios para estimular a execução e ajustamentos regulamentares para abranger projetos fora do PRR com financiamento por OE até 2030.
- ✳ Alojamento estudantil a custos acessíveis (RE-C02-i06), relevante em territórios com população académica, reforçando camas em residências e aliviando pressão no mercado local.
- ✳ Nova geração de equipamentos e respostas sociais (RE-C03-i01) — avisos ativos em 2025 para lares, creches, centros de dia, entre outros, que podem articular-se com objetivos das ORU em coesão social e apoio intergeracional.

4.3. Instrumentos financeiros para reabilitação — de IFRRU 2020 a IFRRU 2030

O IFRRU 2020 foi o principal instrumento financeiro de apoio à reabilitação urbana no ciclo Portugal 2020, combinando FEDER/FC com BEI/CEB e banca comercial, oferecendo empréstimos de longo prazo e garantias em condições favoráveis para reabilitação integral (habitação, comércio/serviços, equipamentos) e eficiência energética. Em 2025 encontra-se em fase de encerramento operacional, mantendo a gestão dos compromissos já assumidos.

Para o ciclo atual, foi criado o IFRRU 2030, que dá continuidade ao modelo, agora alinhado com o Portugal 2030. O Governo definiu a sua estrutura de gestão e comité de investimento, assegurando a transição da experiência acumulada do IFRRU 2020 e a celebração de acordos com as autoridades de gestão dos programas financiadores do PT2030. Recomenda-se planear operações de reabilitação privada e mista (público-privada) com recurso a IFRRU 2030,

sobretudo quando o perfil de projeto não seja elegível para subvenção a fundo perdido, mas beneficie de financiamento reembolsável em condições abaixo de mercado.

4.4. Programas geridos pelo IHRU e políticas de habitação

Encontram-se em vigor os instrumentos estruturantes da política nacional de habitação, dos quais se salientam:

- ✳ 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (IHRU), com financiamento próprio e reforço via PRR; sustenta soluções para agregados em situação habitacional indigna por via de construção, aquisição e reabilitação, com forte vocação municipal.
- ✳ Programas de arrendamento acessível e plataformas IHRU (e.g., IHRU Arrenda), utilizados para disponibilização e gestão de fogos a rendas comportáveis.

Podem ainda ser mobilizadas, em articulação com as ORU, medidas setoriais de eficiência energética e de apoio à reabilitação de edifícios residenciais (famílias), quando reabrem avisos nacionais (p.ex., através de programas do Fundo Ambiental) — devendo, porém, a elegibilidade e calendários ser verificados caso a caso no Plano Anual de Avisos do PT2030.

4.5. Outras fontes e complementaridades

Estão disponíveis várias fontes de financiamento complementares, designadamente:

- ✳ Cooperação Territorial Europeia (Interreg): projetos de mobilidade suave, soluções baseadas na natureza, património cultural e turismo sustentável com parceiros transnacionais (e.g., SUDOE), úteis para protótipos e demonstrações em espaço público.
- ✳ Fundo para uma Transição Justa (FTJ): aplicável em territórios definidos, com foco na reconversão económica e qualificação de trabalhadores; utilidade localizada e dependente de mapeamento territorial.

5. APOIOS E INCENTIVOS

Além do financiamento das operações de reabilitação abordado no ponto anterior, estão em vigor, na escala nacional como na local, diversos regimes, designadamente fiscais, que promovem enquadramentos favoráveis à realização das obras e operações de reabilitação urbana. Apesar de não representarem um financiamento direto às empreitadas e obras promovidas pelos proprietários, estes regimes e benefícios acabam por ter uma expressão significativa nos montantes despendidos nas obras de reabilitação e nas despesas associadas à posse de imóveis e à carga fiscal associada aos rendimentos obtidos pelos proprietários.

No município de Paredes estão em vigor um conjunto de benefícios e incentivos de natureza fiscal desde a aprovação da ARU, prevendo-se a implementação progressiva de um conjunto de programas municipais de apoio e estímulo à reabilitação do edificado.

5.1. Benefícios fiscais decorrentes da delimitação da ARU

Benefícios de natureza municipal

- ★ IMI – isenção nos prédios urbanos, objeto de ações de reabilitação por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (n.º 1 e n.º 2 alínea a) do Artigo 45.º do EBF), a renovação está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do artigo 45.º.
- ★ IMT – isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do Artigo 45.º do EBF).
- ★ IMT – isenção nas aquisições de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do Artigo 45.º do EBF).

- ✳ Taxas - Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º da EBF (alínea d) do n.º 2 do Artigo 45.º do EBF).

Benefícios da competência da Administração Central

- ✳ IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€ (n.º 4 do Artigo 71º do EBF).
- ✳ Mais-valias – tributação à taxa reduzida de 5%, quando auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana localizados em ARU (n.º 5 do Artigo 71º do EBF).
- ✳ Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 7 do Artigo 71º do EBF).
- ✳ IRC - Isenção para os rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU (n.º 1 do Artigo 71º do EBF).
- ✳ Tributação à taxa de 10% das unidades de participação nos Fundos de Investimento Imobiliário, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 71 do EBF.
- ✳ IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:
 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
 - Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

6. MODELO DE GESTÃO

6.1. Princípios

O Município de Paredes assume quatro objetivos e pressupostos centrais para o sucesso da operação de reabilitação urbana:

- ✳ A governação é suportada por parcerias de natureza (institucionais, privadas, informais) e escala (locais, regionais) diversa;
- ✳ A concertação social e económica deve ser assegurada através de uma correta representatividade dos atores públicos e privados;
- ✳ A eficácia da intervenção está associada à eficiência na utilização dos recursos (humanos e financeiros) nos domínios técnico e estratégico, devendo privilegiar-se as parcerias e a partilha de informação;
- ✳ A finalidade primeira do plano é a promoção do desenvolvimento territorial e a melhoria da qualidade de vida no município.

O modelo de gestão da ORU da ARU do Centro Histórico de Gandra é estruturado pelas lógicas da boa governança, privilegiando a partilha de informação e a dinamização de redes e parcerias de desenvolvimento, como forma de promover a participação, o envolvimento e capacitação dos diferentes atores públicos, privados e da sociedade civil. Estes pressupostos são fundamentais para o sucesso da estratégia de desenvolvimento urbano apresentada e estão associados a dois pressupostos fundamentais: o respeito e valorização de questões de economia e eficiência institucional; a valorização da ORU enquanto plataforma de concertação estratégica.

Assim, o modelo de gestão proposto para esta ORU – que entra em vigor depois de aprovado pela Assembleia Municipal de Paredes – ancora-se em quatro princípios de atuação: monitorização, acompanhamento, auscultação e ação.

- ✳ **Monitorização.** O RJRU estabelece no artigo 20º-A as modalidades de acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana, que incluem designadamente a elaboração de um relatório anual de monitorização e um relatório quinquenal de avaliação da execução. Para o efeito, a execução da operação deve ser acompanhada pela monitorização de indicadores que permitam avaliar o seu desenvolvimento e os efeitos no território. Assim, estes indicadores deverão permitir não só avaliar a execução

da operação face ao previsto (calendarização e execução financeira), mas também deverão integrar dados demográficos, sociais, de qualidade e estado de conservação do edificado e espaço público, de mobilidade e associados à atividade económica, acessíveis em bases públicas, disponibilizados por outras entidades ou produzidos pela Câmara Municipal de Paredes através de levantamentos funcionais ou inquéritos.

- ✳ **Acompanhamento.** Na sequência do disposto no ponto anterior, além da monitorização da operação e produção de informação é fundamental que a execução da ORU seja acompanhada e avaliada regularmente. Neste sentido, torna-se essencial garantir o envolvimento permanente da Assembleia Municipal de Paredes – órgão com competência para aprovar a ORU e para apreciar os relatórios anuais e quinquenais referidos anteriormente – mas também do Conselho para a Regeneração Urbana, órgão de carácter estratégico e consultivo.
- ✳ **Auscultação.** Deverá ser estabelecida uma relação dinâmica e de proximidade com os destinatários das medidas (moradores, proprietários, trabalhadores, utilizadores, comerciantes ou outros) e com outras entidades intervenientes na gestão de áreas setoriais (cultura, património, infraestruturas, turismo, segurança) como forma de os envolver na execução da operação, procurando sempre que possível consensualizar soluções, avaliar efeitos e ajustar as medidas.
- ✳ **Ação.** A entidade gestora da operação (Câmara Municipal de Paredes) adotará as medidas necessárias à implementação da estratégia contida no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, diligenciando no sentido de garantir financiamento e assegurar o cumprimento do calendário proposto ou, caso se justifique, a sua reprogramação.

6.2. Constituição e operacionalização

A estrutura de gestão da ORU do Centro Histórico de Gandra é constituída por recursos humanos qualificados nos domínios técnicos de referência e com ampla experiência na gestão e aplicação de planos e estratégias de desenvolvimento territorial e na gestão de programas de incentivo comunitário. O modelo proposto integra quatro dimensões, designadamente: i) coordenação/gestão; ii) operacional e técnica; iii) acompanhamento/monitorização; iv) consultiva e estratégica.

A dimensão de coordenação é da responsabilidade exclusiva do município de Paredes, que se assume como entidade gestora da operação de reabilitação urbana. É responsável pela coordenação integral da ORU, pela gestão da equipa técnica, pela elaboração dos relatórios anuais e quinquenais previstos, bem como outras iniciativas de monitorização e

acompanhamento, e pela dinamização das estruturas consultivas e estratégicas. Tem uma natureza executiva e assegura o cumprimento do princípio de ação. No contexto desta estrutura estão previstas as seguintes funções:

- ✳ Coordenador/Gestor da ORU | coordenação da ORU e gestão da equipa técnica

A estrutura técnica e operacional trabalha na dependência da coordenação, assegurando a execução da ORU, a verificação física e documental da mesma, o apoio técnico administrativo necessário, a implementação das ações de animação, comunicação e publicidade, o suporte necessário aos mecanismos de acompanhamento, avaliação e prestação de contas, e ainda o apoio às estruturas consultivas e estratégicas. Assume uma natureza executiva e o cumprimento dos princípios de ação e monitorização.

No contexto desta estrutura estão previstas as seguintes funções:

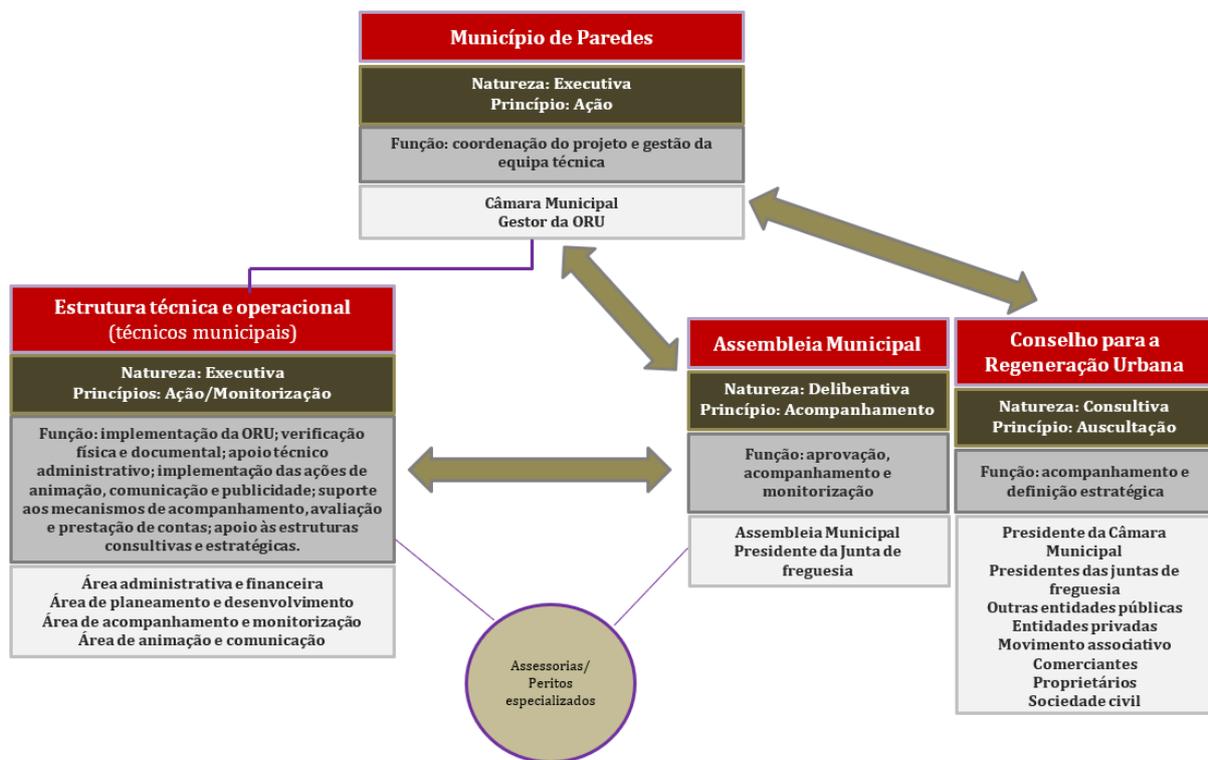
- ✳ Área administrativa e financeira | análise, acompanhamento e controlo administrativo e financeiro
- ✳ Área de planeamento e desenvolvimento | acompanhamento físico das intervenções; apoio aos parceiros
- ✳ Área de acompanhamento e monitorização | acompanhamento e monitorização das operações
- ✳ Área de animação e comunicação | divulgação e partilha de informação; apoio aos parceiros.

As estruturas de coordenação e de natureza técnica privilegiam o envolvimento dos técnicos municipais, garantindo o seu empenho e dedicação à correta gestão e implementação da ORU. No entanto, sempre que for necessário, estas estruturas poderão ser reforçadas com assessorias especializadas ou peritos, cuja função será o apoio à elaboração de propostas ou pareceres em domínios em que não existam recursos na estrutura do município, seja em número suficiente ou em virtude de competências específicas.

No domínio de acompanhamento e monitorização prevê-se o envolvimento permanente da Assembleia Municipal de Paredes e da Junta de Freguesia de Gandra. Estes órgãos serão responsáveis pela apreciação dos relatórios submetidos pela entidade gestora, pela aprovação de alterações à ORU e pela apresentação de sugestões de melhoria ou de facilitação da execução. Tem uma natureza deliberativa e assegura o cumprimento do princípio de acompanhamento.

No domínio consultivo e estratégico está prevista a constituição de um Conselho para a Regeneração Urbana (CRU), que assumirá funções no domínio da gestão, monitorização, acompanhamento e avaliação da execução da ORU. O CRU é composto pelo Presidente da

Câmara Municipal de Paredes e por representantes das entidades públicas e privadas mais relevantes nas questões urbanas, com intervenção ou interesse em áreas diversas da reabilitação, mobilidade, ambiente ou economias urbanas. O CRU envolve obrigatoriamente atores dos diferentes grupos a intervir, podendo ser criados grupos de trabalho para cada uma das áreas de reabilitação urbana. A sua constituição deverá ser flexível, ainda que se considere fundamental o envolvimento dos responsáveis políticos (do município e das freguesias), de associações relevantes e ainda de representantes do setor privado e da sociedade civil, designadamente comerciantes e proprietários entre outros. Deverá convidar peritos – do meio académico e empresarial – para participar nas suas reuniões. A sua natureza é consultiva e assegura o cumprimento do princípio de auscultação.



Modelo de governação

6.3. Acompanhamento e avaliação

O município de Paredes entende que o sucesso da intervenção de regeneração urbana está intimamente associado à qualidade do modelo de governação e gestão. Entende-se por isso que a aplicação territorial do modelo e dos princípios de governança exigem o desenvolvimento de mecanismos de acompanhamento e avaliação que sejam simples, ágeis e transparentes, ou seja, que consigam por si só estimular o envolvimento e a confiança na ORU. Nesta linha de ideias, os mecanismos de acompanhamento e avaliação atendem à necessidade de

acompanhamento operacional, de monitorização estratégica e de avaliação da execução e dos efeitos.

Os mecanismos propostos são organizados em função dos objetivos/estratégia proposta e do programa de ação apresentado, privilegiando a mensuração dos indicadores de realização e resultado apresentados (em especial das metas) e da eficácia e eficiência da intervenção na promoção de desenvolvimento territorial e na melhoria da qualidade de vida da população residente. Resultam de um processo alargado de discussão ao longo da construção do plano estratégico de reabilitação urbana, e pretende-se que estes permitam gerar soluções flexíveis, com grande capacidade de resposta a novos obstáculos e desafios sem que a visão estratégica e os resultados esperados sejam de alguma forma afetados. A responsabilidade pela implementação e divulgação dos diferentes mecanismos de acompanhamento e avaliação é da responsabilidade da estrutura técnica e operacional, em articulação com a coordenação da ORU.

No domínio do acompanhamento estão previstas as seguintes ações:

- ★ Realização de sessões de esclarecimento e divulgação de oportunidades e incentivos à reabilitação e regeneração urbana, dando continuidade a uma prática que está já programada para a ARU. Estas sessões deverão combinar a discussão/apresentação de informação técnica para promotores ou interessados na reabilitação integral do edificado, com a apresentação de informação síntese de forma aberta e transparentes a todos os interessados;
- ★ Criação/animação de plataforma eletrónica de partilha de informação, estruturada a partir do sítio eletrónico do município de Paredes. Aqui deverá ser sistematizada e disponibilizada toda a informação associada à ARU e ORU, incluindo dados relativos aos projetos concluídos em execução, a oportunidades de investimento e a relatórios de acompanhamento e avaliação produzidos. Entende-se que esta plataforma pode também reforçar o conhecimento entre parceiros, a disseminação de boas práticas e apoiar a criação ou fortalecimento de redes e parcerias;
- ★ Realização de reuniões semestrais entre a coordenação e a equipa técnica para acompanhamento da execução da ORU e definição de medidas complementares ou corretivas, sempre que necessário. Nestas reuniões deverá ser feito um ponto de situação sobre a execução física e financeira da ORU, considerando ainda a monitorização da eficácia do plano;
- ★ Realização de reuniões semestrais com o Conselho de Regeneração Urbana, para apresentação e discussão da ORU, designadamente da execução física e financeira do plano e das grandes prioridades em matéria de desenvolvimento e reabilitação urbana;

No domínio da avaliação propõe-se que a gestão e controlo da execução da ORU combinem processos de avaliação interna (autoavaliação) e externa. Os primeiros estão associados aos diferentes mecanismos de acompanhamento promovidos pela estrutura de apoio técnico, incorporando por isso a informação do sistema de monitorização com outros indicadores de desempenho, associados por exemplo à avaliação do envolvimento dos parceiros, da gestão de processos ou da capacidade de resolução de problemas, por exemplo.

Esta autoavaliação está associada à produção e divulgação de relatórios anuais e quinquenais, com sistematização da execução física e financeira da ORU. Estes relatórios deverão considerar ainda uma apreciação geral do desenvolvimento do município, recorrendo a indicadores qualitativos (designadamente as estatísticas e estimativas disponibilizadas pelo INE) que permitam avaliar os efeitos da estratégia municipal, seja através da análise da evolução dos indicadores, seja pela análise das dinâmicas e tendências municipais em comparação com as regionais. A informação quantitativa pode e deve ser complementada através de informação qualitativa, de produção municipal ou disponibilizada pela Área Metropolitana do Porto. Neste sentido, é importante desenvolver esforços que permitam avaliar não só o grau de satisfação geral da população diretamente beneficiada pela intervenção, como o grau de melhoria das condições de conforto da habitação, a utilização e apropriação do espaço público, a melhoria das condições de circulação e mobilidade e os efeitos reais na dinamização económica e social do espaço urbano.

Todos os relatórios e elementos de avaliação devem ser:

- ✳ Disponibilizados no sítio da internet do município, para consulta por todos os interessados, prevendo a possibilidade de envio de críticas, comentários e sugestões de melhoria à estratégia;
- ✳ Analisados no âmbito das reuniões do CRU, considerando o papel desta estrutura na definição da estratégia e das prioridades de investimento;
- ✳ Apresentados anualmente na Assembleia Municipal, em sessão aberta, para acompanhamento e prestação de contas.